

1067666
Tribi.

data de entrega
12/03/99

Estruturas Habitacionais na Área Central de São Paulo

Um ensaio de ocupação de vazios na Ladeira da Memória

DEDALUS - Acervo - FAU-PGR



20300010020

BIBLIOTECA FAUUSP
Pós-Graduação

Dedico este trabalho ao Prof. Ruy Gama (In memoriam);

A todos meus alunos e ex-alunos que contribuíram para minha formação
como arquiteto e professor.

Resumo

O objetivo deste ensaio é propor uma requalificação, por meio do projeto de estruturas habitacionais, dos espaços vazios existentes na Área Central de São Paulo. Não se trata de elaborar um sistema construtivo alternativo ou estabelecer uma busca exaustiva de tipologias habitacionais, mas sugerir uma possível nova "política de projeto", a partir de experiências e referências concretas, verificando assim uma atitude possível em relação ao processo de deterioração da Área Central, no sentido de reverter este quadro.

Abstract

An attempt to requalify, by means of the dwelling structures project, the empty spaces now surviving in the São Paulo Central Area, is the main objective of this essay. It is not about elaborating an alternative constructive system or establishing an exhaustive search for habitational typologies, but about suggesting a new possible "project policy", based on concrete experiences and references, envisaging with it a workable attitude in relation to the process of deterioration of said Central Area, in the sense of reverting this tendency.

Agradecimentos

A Arnaldo Martino pela orientação apesar do trabalho iniciado; a Regina Meyer e Cândido Malta pelas sugestões e contribuição na banca de qualificação; a Angelo Bucci, Alexandre Delijaicov, Mário Figueroa e José Augusto Aly pelos momentos de discussão sobre o trabalho, arquitetura e a cidade; ao engenheiro Ibsen Puleo Uvo pela discussão e elaboração dos conceitos estruturais; à Companhia Metropolitana de São Paulo - Metrô e Projeto Paulista pelos arquivos e desenhos; à Fundação Vilanova Artigas, a Júlio e a Rosa; à secretaria da FAUUSP pela paciência; ao MMBB, a Apoena Amaral, Eduardo Ferroni e Pedro Puntoni pelo apoio e solidariedade na conclusão do trabalho; a Tiche e Geraldo pelo zelo e a Carmem, por tudo.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	6
1. REFERENCIAS. AS EXPERIÊNCIAS REALIZADAS	11
1.1. Os conjuntos isolados	11
1.1.1. O Conjunto Zezinho Magalhães Prado	27
1.2. Os conjuntos inseridos	42
1.2.1. Plano de Habitação de Interesse Social, 1989-1992	45
1.2.2. PROVER/Cingapura, 1993-1996	51
1.3. Edifícios urbanos	55
2. ESTRUTURAS HABITACIONAIS URBANAS	61
2.1. A cidade como ponto de partida	61
2.2. Metodologia do projeto	65
2.2.1. Caracterização da área de intervenção	67
2.2.2. Premissas e propósitos a serem atingidos	70
2.2.3. Possibilidades de intervenção	72
2.3. Ladeira da Memória	76
2.3.1. Aspectos espaciais e históricos	76
2.3.2. Descrição do projeto	79
2.3.2.1. Exposição gráfica	79
2.3.2.2. Memorial descritivo e justificativo	111
2.3.2.3. Modelo	117
3. CONDICIONANTES E LIMITES	125
3.1. Legislação	125
3.2. Sócio-econômicas	127
3.3. Estruturais	129
4. CONSIDERAÇÕES FINAIS	130
BIBLIOGRAFIA	131

INTRODUÇÃO

"Disse:

'É tudo inútil, se o último porto só pode ser a cidade infernal, que está no fundo e que nos suga num vórtice cada vez mais estreito.'

E Polo:

'O inferno dos vivos não é algo que será; se existe, é aquele que já está aqui, o inferno no qual vivemos todos os dias, que formamos estando juntos. Existem duas maneiras de não sofrer. A primeira é fácil para a maioria das pessoas: aceitar o inferno e tornar-se parte deste até o ponto de deixar de percebê-lo. A segunda é arriscada e exige atenção e aprendizagem contínuas: tentar perceber quem e o que, no meio do inferno, não é inferno, e preservá-lo, e abrir espaço''.

Ítalo Calvino, As cidades invisíveis¹

Se sobre a cidade colonial de taipa foi erguida a cidade de alvenaria - da época do café e, ainda, da Republica -, não deixando qualquer vestígio desta primeira cidade, a terceira cidade de São Paulo - dos edifícios de estruturas em concreto, da pujança econômica advinda com a industrialização - ocupa exatamente a mesma área da cidade de alvenaria, que ainda resiste com algumas estruturas exemplares.

A década de 60, marcada pelo processo urbanizador sem precedentes, fomentado pela política econômica desenvolvimentista do regime militar, consolida a atual constituição da Área Central da cidade. O núcleo urbano, até então espaço simultâneo e concentrador das atividades comerciais e sociais, é marcado por uma redutora especialização funcional, em função da superutilização da infra-estrutura que o caracteriza. O deslocamento de suas atividades funcionais para "novos centros, eliminaram praticamente todos seus aspectos sociais e

1. Editora Companhia das Letras, 1990, p. 150

culturais. No âmbito da nova ordem econômica mundial e respondendo aos fluxos externos do processo capitalista, a cidade da indústria cedeu espaço à cidade dos serviços e da informação, com a predominância do comércio e trabalho sobre aspectos vivenciais e culturais.

A estrutura física da área, marcada por sucessivas degenerações da paisagem urbana decorrentes deste processo econômico e modificações dos seus elementos constituintes, ainda caracteriza-se, no entanto, pelos edifícios e espaços de valor simbólico, que "expressam estratégias de apropriação do espaço referenciadas em diferentes momentos da história da cidade. Nesse sentido, casas geminadas e vilas operárias que testemunham o arranque da industrialização do final do século XIX, e edifícios construídos nos anos 50 e 60 - de escritórios, de moradias e, em especial, de "kitchenettes" - que se configuram como expressão do processo de metropolização, convivem, lado a lado, a um patrimônio de feições monumentais, testemunho das raízes históricas da cidade."²

Apesar da multiplicação dos setores urbanos, em razão do crescimento da cidade, com a formação de *novas periferias* e *novos centros* nas últimas décadas, fragmentando a estrutura espacial da metrópole, a Área Central, designada tradicionalmente pela população paulistana como "cidade", tendo em vista suas potencialidades funcionais e físicas, é ainda a referência, o território articulador da metrópole, além de concentrar investimentos públicos e privados da ordem de bilhões de dólares nas últimas décadas e possuir todos os serviços e infra-estruturas urbanas.

Nos últimos anos vem sendo objeto de um novo olhar³, tanto institucional como de interesse privado, e vem sofrendo alterações ainda tímidas, mas que procuram conduzir a transformação deste território em

2. São Paulo Centro: uma nova abordagem. São Paulo, Associação Viva o Centro, 1996.p. 10.

3. Em 1991, por exemplo, é fundada A Associação Viva o Centro, patrocinada por empresas e entidades sediadas ou vinculadas ao centro de São Paulo e que tem por objetivo "o desenvolvimento da Área Central de São Paulo, em seus aspectos urbanísticos, culturais, funcionais, sociais e econômicos, de forma a transformá-la num grande, forte e eficiente Centro Metropolitano, que contribua eficazmente para o equilíbrio econômico e social da Metrópole, para o pleno acesso à cidadania e ao bem-estar de toda população."

um novo sistema de informações, resignificando e adequando-o a uma nova situação social e econômica.

Resta-nos uma questão: esta quarta ou quinta cidade será construída sobre a terceira? Serão eliminadas as referências espaciais e históricas existentes? É possível fazer conviver as velhas estruturas e as novas necessidades como se fossem as mesmas fundamentais?

Nessa perspectiva este trabalho se faz: ensaiar pelo projeto e, partindo da própria cidade, procura investigar algumas possibilidades de arranjos espaciais possíveis, tendo a questão habitacional como pretexto.

A idéia principal do trabalho é a proposição de estruturas arquitetônicas justapostas as estruturas existentes de forma a se significarem recíproca e simultaneamente. Partem do entendimento que a cidade não pode ser continuamente substituída (esse processo correspondeu a uma etapa histórica da constituição da cidade). A cidade contemporânea deverá valorizar a sua estrutura existente e histórica, prevalecendo a noção de cidade sobre propriedade, ou de coletivo e público sobre privado.

A habitação é entendida aqui em seu sentido mais pleno: como abrigo do Homem e sua extensão física. Não se trata de uma proposta meramente tecnológica, tipológica, tampouco econômica ou sociológica. Se a habitação social pode ser definida por sua "demanda economicamente inviável mas socialmente inegável"⁴, incorporamos o seu significado a nossa proposta da forma mais ampla. Trata-se de um metaprojeto⁵.

4. Paul Singer, in *Origens da habitação social no Brasil. Arquitetura moderna, Lei do inquilinato e a difusão da casa própria*. São Paulo, Estação Liberdade, 1998, p8.

5. "Enquanto o projeto é uma ação direta de desenho, que se materializa através de parâmetros de um estilo, o metaprojeto, de fato., é uma ação indireta de desenho, que se cria para ser reproduzida e aberta a futuros específicos e que considera parâmetros amplamente interdisciplinares." Martino, Arnaldo. *Projeto de habitação multifamiliar de econômica produção, em ocupações urbanas de médias densidades e como um metaprojeto espacial e construtivo, Brasil - 1990/2000*. São Paulo, 1989. Tese de doutorado apresentada na FAUUSP. p. 24

O primeiro capítulo foi determinado pela necessidade de se contextualizar e referenciar a realização do projeto dentro de uma produção mais ampla que se constituem, no nosso entender, uma "política de projeto". Corresponde também à necessidade de somar a este trabalho o esforço inicial da pesquisa de se levantar e resgatar a produção da CECAP e, mais particularmente, dos projetos de Vilanova Artigas.

Considerando a idéia que a arquitetura é feita a partir de outras arquiteturas, este capítulo trata-se basicamente de um panorama da produção de projetos realizados por diversos arquitetos que contém conceitos que são fundamentais para a elaboração deste ensaio. O capítulo não se aprofunda nos antecedentes históricos da produção da habitação social em nosso País⁶, limitando-se a introduzir a questão de forma sucinta. Seu enfoque é eminentemente descritivo, a partir da exposição sintética de alguns projetos de edifícios urbanos ou conjunto habitacionais, realizada por meio de desenhos, memoriais e uma análise concisa das propostas. Destaca-se principalmente o Conjunto Zezinho Magalhães Prado, projetado pelo arquiteto Vilanova Artigas (e equipe) para a CECAP, como uma tentativa de consolidação de uma política habitacional viável a partir de um metaprojeto de habitação. Trata ainda do estudo das políticas habitacionais municipais das últimas administrações públicas da cidade de São Paulo, a visão pública da questão da habitação e sua relação com a cidade, no sentido de constituir subsídio para o desenvolvimento de reflexões com orientação de projeto.

O segundo capítulo contém a exposição do projeto propriamente dito, tanto graficamente como por meio de memorial descritivo e justificativo. Inicialmente será caracterizada a área de intervenção e sua estrutura urbana preexistente. Da mesma forma será exposta a metodologia de projeto utilizada, além das premissas e objetivos a serem atingidos. A exposição gráfica consistirá de *croquis*, explicitando o

6. Trabalho já realizado principalmente por Bonduki, Nabil. *Origens da habitação social no Brasil. Arquitetura moderna, Lei do inquilinato e a difusão da casa própria.* São Paulo, 1994. Tese de doutorado apresentada na FAUUSP.

processo de elaboração do projeto, e de desenhos técnicos que permitam a exata compreensão dos espaços e usos sugeridos.

Finalmente, o terceiro capítulo considera as condicionantes do projeto, e portanto, os limites da proposta apresentada, de forma a verificar o conteúdo pragmático desta, além de consubstanciar seu valor crítico.

1. REFERENCIAS. AS EXPERIÊNCIAS REALIZADAS

1.1. Os conjuntos isolados. A experiência da CECAP. O metaprojeto de Vilanova Artigas⁷

*"Eu conto porque é velho,
e assim arrisca-se a ser esquecido
ou considerado como válido
somente para o passado.
Mas não são inúmeros aqueles
para quem tudo isso é novo?"*

Bertolt Brecht

A Caixa Estadual de Casas para o Povo - CECAP foi uma autarquia estadual com relativa autonomia financeira⁸, vinculada a Secretaria do Trabalho e Administração, criada em 1949, regulamentada somente em 1964, durante o Plano de Desenvolvimento Integrado do governo estadual.

Criada em pleno vigor da Lei do Inquilinato, que havia incrementado o déficit de moradias pela ausência de uma política habitacional efetiva em substituição a produção rentista⁹, até então responsável pela oferta de imóveis habitacionais, a CECAP tratava-se de um órgão de caráter meramente político, imobilizado pelas contradições internas do Estado.

7. Este capítulo corresponde a pesquisa realizada sob orientação do Prof. Dr. Ruy Gama entre 1991 e 1996.

8. Ruy Gama In revista Desenho nº 4, GFAU, 1972. Debate sobre o Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães realizado na FAUUSP em 1967. Participaram como responsáveis pelo projeto e coordenadores da equipe de trabalho os arquitetos Vilanova Artigas, Fábio Penteadó e Paulo Mendes da Rocha, além de Ruy Gama como representante da CECAP. Entrevieram nos debates: Juarez Brandão Lopes, Cândido Malta Campos Filho e Murilo Marx.

9. Ver Bonduki, Nabil. *Origens da habitação social no Brasil. Arquitetura moderna, Lei do inquilinato e a difusão da casa própria*. São Paulo, 1994. Tese de doutorado apresentada na FAUUSP.

Apesar das realizações notáveis do período como os conjuntos habitacionais dos IAPs e , sobretudo, os conjuntos executados pelo Departamento de Habitação Popular do Distrito Federal, como Pedregulho e Gávea¹⁰, a ação da CECAP era praticamente nula, limitando-se a arrecadação de fundos, por meio de impostos de transações imobiliárias, e destinação orçamentaria. Somente com a criação do Banco Nacional da Habitação e do Sistema Financeiro da Habitação em 1964, durante o regime militar, se incrementaria sua produção efetiva de habitações. A CECAP é regulamentada e passa a ter como objetivo principal a execução de uma política habitacional, promovendo a construção de casas com "reais condições de habitabilidade"¹¹ além de desenvolver programas de formação, treinamento e aperfeiçoamento da mão de obra especializada na construção civil.

Pela lei e decreto que a regulamentava em 1964¹², era considerada "casa para o povo" habitação com no máximo 60 m², sendo preferencialmente destinada para o trabalhador sindicalizado.

As primeiras experiências foram no interior do Estado¹³, com a construção de conjuntos em áreas doadas pelas prefeituras municipais ou terceiros. Este procedimento visava eliminar o custo do terreno que, desta forma, não era incorporado ao custo final da casa. Além disto por meio da implantação dos conjuntos próximo ao centro urbano, oferecia à sua população o acesso a suas necessidades básicas, por meio da utilização de toda a infra-estrutura de trabalho, educação, saúde, alimentação, recreação, transportes, etc., existente no local, fazendo baixar desta forma, o custo social do empreendimento.

10. Ambos projetados por Affonso Eduardo Reidy.

11. In A Construção em São Paulo, no 1258, Editora Pini, São Paulo, 1972.p.26

12. A lei nº 483 de 10/10/49 cria a CECAP - Caixa Estadual de Casa para o povo - para financiar e/ou construir casa populares. O decreto nº 43.107 de 20/02/64 regulamenta a lei e torna a CECAP efetivamente operacional.

13. Por não possuir quadros técnicos, os primeiros conjuntos foram desenvolvidos por profissionais ligados ao serviço público, oriundos de órgãos como o Departamento de Obras Públicas/DOP, de acordo com depoimento do arquiteto Ruy Gama.

As unidades realizadas no interior consistiam em casas individuais de aproximadamente 60 m², implantadas em lotes de 170 m², com quatro plantas padrões e variantes de fachadas, compondo-se basicamente de dois ou três dormitórios, sala cozinha e banheiro. A construção não apresentava soluções tecnológicas arrojadas e adotava técnica construtiva convencional. Os recuos frontais estabeleciam faixas ajardinadas, que se incorporavam ao conjunto de áreas verdes, praças e *play-grounds*, além de toda infra-estrutura urbana básica (pavimentação, passeios, rede de água, esgoto, águas pluviais e energia elétrica).

Estas primeiras experiências da CECAP¹⁴ produziram resultados apreciáveis e possibilitaram uma reformulação de sua política que culminaria na experiência de Guarulhos.

Embora as casa do interior atendessem a uma faixa de trabalhadores cujos rendimentos variavam de 1,2 a 2,4 salários mínimos, não se apresentavam como solução do problema, porque na maioria das vezes, embora houvessem compromissos de extensão dos serviços públicos, estes não eram cumpridos por parte das prefeituras, e as experiências foram consideradas "desanimadoras".¹⁵

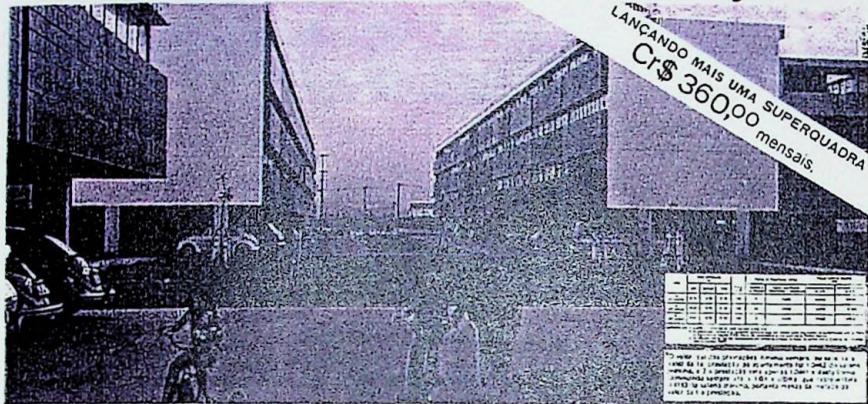
A CECAP, amparada pelo Sistema Financeiro da Habitação, parte então para o enfrentamento da questão onde era mais sentida: a região metropolitana, onde se concentrava a maior parte da demanda habitacional e, também, da população operária do Estado. Procurava-se atender outro objetivo da autarquia de se tornar "instrumento de criação de uma indústria da construção através da incorporação de novas tecnologias na realização de seus conjuntos"¹⁶.

14. Em 1967:228 unidades: Franca (108); Paulo de Faria (20); Ribeirão Preto (104). Em 1968,724 unidades: Araçatuba (102); Barretos (100); Botucatu (100); Itapetininga (50); Jaú (124); Olímpia (50); São Carlos (104); São José do Rio Preto (94). In FINEP-GA, Habitação Popular/Inventário ação governamental, Rio de Janeiro, 1983.

15. Ruy Gama In revista Desenho n° 4, GFAU,1972. Debate sobre o Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães realizado na FAUUSP em 1967.

16. Segundo Juvenal Juvêncio, Superintendente da CECAP, In A construção em São Paulo, n° 1258, São Paulo, Pini, 1972.

Dê uma virada em sua vida. O Governo ajuda.



81,29 m², 3 dormitórios, armários, garagem, jardins. Apenas cr\$ 40.821,12

Financiada em 75 anos pela Caixa Econômica do Estado de São Paulo. Em prestações de 300.000, com entrada de Cr\$ 40.000, dividida em vários pagamentos.

Materialidades bonitas e resistentes. Que unem ao se vivem nos Estados Unidos e Europa. E para seus filhos brincarem o dia todo tem os centros de recreação e de educação. O PARQUE CECAP oferece 50% de sua área para playground e áreas. Não, um espaço de vida gratuita que ajuda automaticamente a vida no PARQUE CECAP, pois já foi planejado até o último detalhe. Quando terminados, o conjunto terá uma área de 12 milhões de m² com vantagens que só você

residentes de classe podem oferecer: clubes, escolas, centros comerciais, supermercados, cinemas, hospitais. Para os 10.000 futuros moradores que serão seus vizinhos. Siga o exemplo das 400 famílias que vivem no PARQUE CECAP e de mais 100 que já compraram mais uma super quadra em menos de 10 dias. Não perca mais. O governo já fez tudo por você.

PARQUE
CECAP

Cil. Zezinho Magalhães Prado

Neste momento, sob a direção de José Magalhães Prado, se propõe a elaborar um projeto de aproveitamento da área de 180,0 Ha no município de Guarulhos, recortada pelo rio Baquirivu e pela Via Dutra, próxima a então Base Aérea de Cumbica, onde fosse possível "capitalizar toda experiência obtida no interior, contando ainda com arquitetos fora do serviço público, apresentando uma solução que pudesse realmente estar de acordo com as necessidades dos trabalhadores da região e que expressasse aquilo que fosse possível obter de melhor em matéria de projeto e planejamento".¹⁷

São indicados e contratados para a Direção Técnica do projeto, os arquitetos Vilanova Artigas e Fábio Penteadó, que com o arquiteto Paulo Mendes da Rocha, acabam por constituir o Escritório Técnico da CECAP, juntamente com os arquitetos Arnaldo Martino e Renato Nunes e ainda Vespaziano Puntoni e Giselda Visconti, do DOP, além do arquiteto Ruy Gama, já vinculado anteriormente a CECAP. Além da equipe de arquitetos, se formaram equipes de economistas, sociólogos, educadores, engenheiros e técnicos, "incluindo a totalidade dos assuntos a serem tratados".¹⁸

O desenvolvimento do projeto do Conjunto Zezinho Magalhães Prado se estenderia até o início da construção em 1970(1ª etapa) e 1973(2ª etapa), além do desenvolvimento posterior de alguns equipamentos coletivos, tais como o centro de comércio local (1972), o posto de saúde e o centro comunitário (1976).

Neste período são desenvolvidos outros projetos de Conjuntos Habitacionais para a CECAP, pelo arquiteto Vilanova Artigas: Cubatão (apenas viabilidade técnica), em 1970, Americana, em 1972; Jundiaí, em 1973; Mogi Guaçu, em 1975; Marília e Jaú, em 1976. Nestes projetos, Artigas, partindo da experiência realizada, ensaia outras soluções.

17. Ruy Gama In revista Desenho n° 4, GFAU, 1972. Debate sobre o Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães realizado na FAUUSP em 1967.

18. Fábio Penteadó na revista Desenho n° 4, GFAU, 1972. Debate sobre o Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães realizado na FAUUSP em 1967.

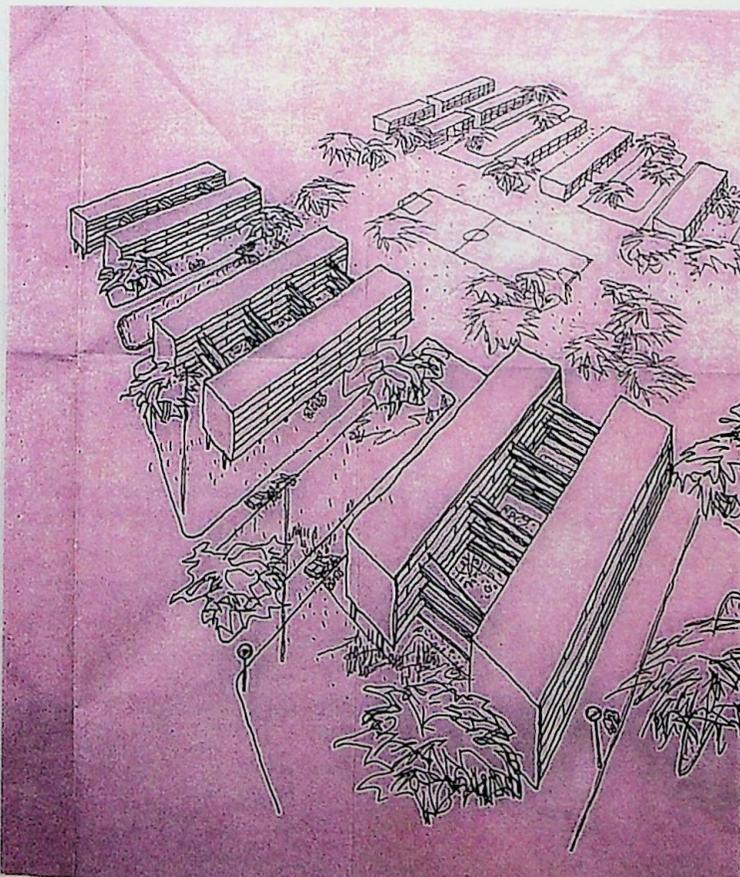
Basicamente todos os projetos que se seguiram tem a planta básica da unidade habitacional de Guarulhos também agrupadas em blocos horizontais de três pavimentos, deixando de existir, no entanto, o conceito da Freguesia. A articulação destes blocos, no entanto, varia de acordo com a complexidade das diversas situações urbanas e topográficas que apresentam os terrenos oferecidos pelas prefeituras municipais.

Destes projetos, quatro foram efetivamente implantados: Jundiaí, onde reafirma a proposta de Guarulhos, além de Mogi Guaçu e Marília, e Jaú, quando propõe uma solução construtiva alternativa, mas corresponde a uma ruptura da proposta inicial e marca o final da experiência da CECAP, já transformada em Caixa Estadual de Casas Populares.

O metaprojeto da CECAP é aplicado indistintamente em todos os lugares independentemente das características do entorno, apesar das adaptações necessárias serem muitas vezes criativas, como a rampa de Jundiaí e Marília, em razão da topografia irregular. O resultado da experiência pode ser considerado ambíguo. Se de um lado é positiva por se adaptar facilmente as diversas circunstâncias distintas daquela inicial para qual o projeto foi inicialmente pensado (Guarulhos), o projeto acaba por desconsiderar as peculiaridades das situações urbanas não incorporando as características mais marcantes do entorno imediato. A repetição seriada da solução e sua autonomia arquitetônica em relação a trama urbana é questionável justamente porque, ao abstrair a cidade e suas informações, acaba por negá-la.

Talvez possa ser compreendida como uma política de projeto, ou seja, uma maneira pela qual pode-se antecipar a solução final, administrada a partir do agenciamento dos fatores locais, tendo em vista um horizonte previamente conhecido, incorporando e vinculando-se ao que de fato interessa ao resultado final, podendo ser desconsideradas as características menos adequadas.

O maior valor desta experiência talvez seja a inserção, naquele momento, no Estado de São Paulo da arquitetura no enfrentamento da questão habitacional e seus desdobramentos com a política urbana.



Conjunto Habitacional CECAP - Americana - 1972¹⁹

Vilanova Artigas e Fábio Penteadó

Americana - SP

"1º Estudo

janeiro/73

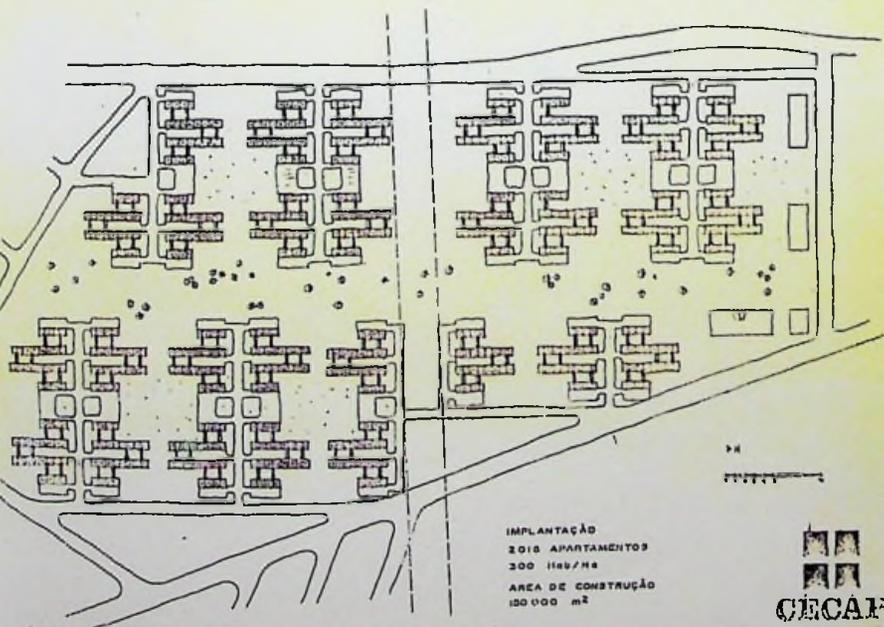
O presente estudo de implantação de um conjunto habitacional em Americana é continuação dos estudos que vimos fazendo a partir de março do ano que passou. Trata-se, agora, do aproveitamento de uma nova área, oferecida pela prefeitura municipal para nossa análise das condições de habitabilidade que ela oferece.

A cidade de Americana como outras cidades do interior do Estado de São Paulo, verá implantada, no seu quadro urbano, indústrias de grande porte. Não tem condições de oferecer habitações, a curto prazo, para os trabalhadores que essas indústrias atrairão.

Neste estudo apresentamos a possibilidade de serem construídas perto de 2.000 unidades habitacionais organizadas em blocos de apartamentos cuja disposição no terreno os desenhos que seguem esclarecem, comodamente".²⁰

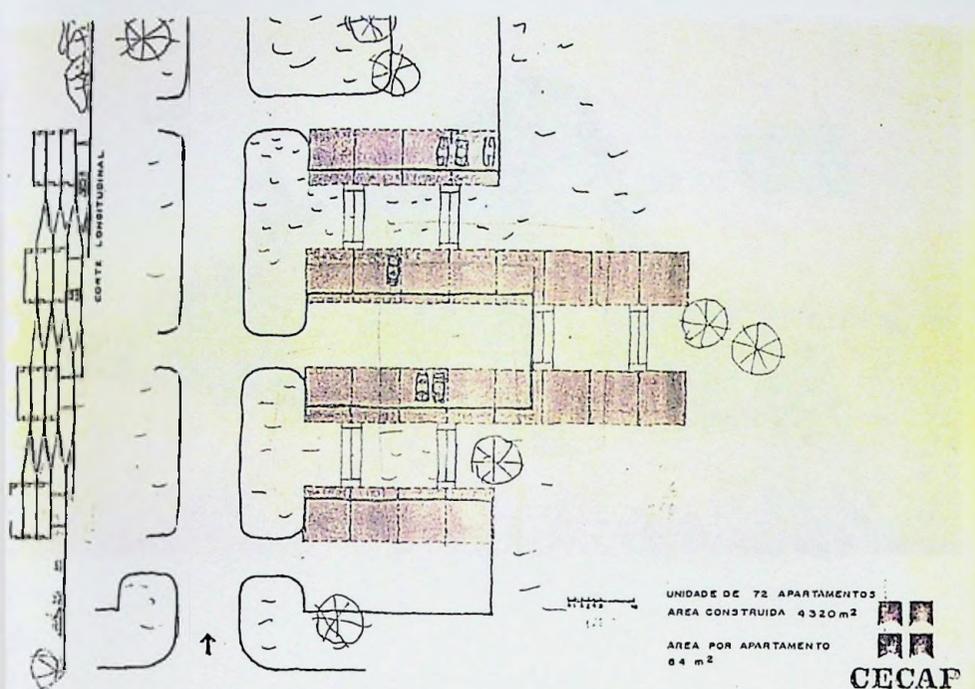
Neste estudo, implantado em um terreno de 32,64 Ha, os arquitetos reafirmam a proposta de Cumbica, adotando soluções similares para os blocos de apartamentos e áreas livres.

O terreno é ocupado em dois setores: Leste e Oeste, separados pela faixa de área livre no sentido Norte-Sul, onde situam-se os equipamentos de recreação e lazer. Os equipamentos comunitários (escolas, comércio, igreja...) estão localizados na periferia do terreno, estabelecendo a relação com a cidade, pois é prevista sua utilização pela população local. As 2.016 unidades habitacionais agrupam-se em quatro freguesias, organizadas em torno de um espaço livre comum, próprio de cada unidade urbanística, isolado porém da grande praça comum.



19. Foram realizados dois estudos em áreas diferentes.

20. Memorial de apresentação do estudo preliminar do Conjunto. Arquivo FVA.



Aproveitando o relevo do terreno, que apresenta uma acividade aproximada de 7,5% no sentido Leste-Oeste, os edifícios são interligados através de rampas, substituindo a estrutura de circulação/escada adotada no Zezinho Magalhães Prado (uma solução que vai ser aplicada nos demais conjuntos). Desta forma os edifícios se afastam conforme o espaço necessário para o desenvolvimento das rampas, que ligam os pavimentos situados em meio nível.

Os blocos habitacionais são composto por quatro edifícios, ao invés de dois edifícios, estabelecendo através da localização das rampas, um interessante jogo na disposição das unidades, permitindo que, somada a implantação dos blocos em patamares, se abram novas visuais, tanto para as habitações como em relação as áreas livres.

A unidade habitacional é exatamente a mesma do conjunto Zezinho Magalhães Prado, com 64 m², e portanto admitindo a mesma solução construtiva. No 2º estudo foi incorporado uma variação tipológica: casas assobradadas e geminadas, organizadas através de meios níveis, enriquecendo sua implantação urbanística.

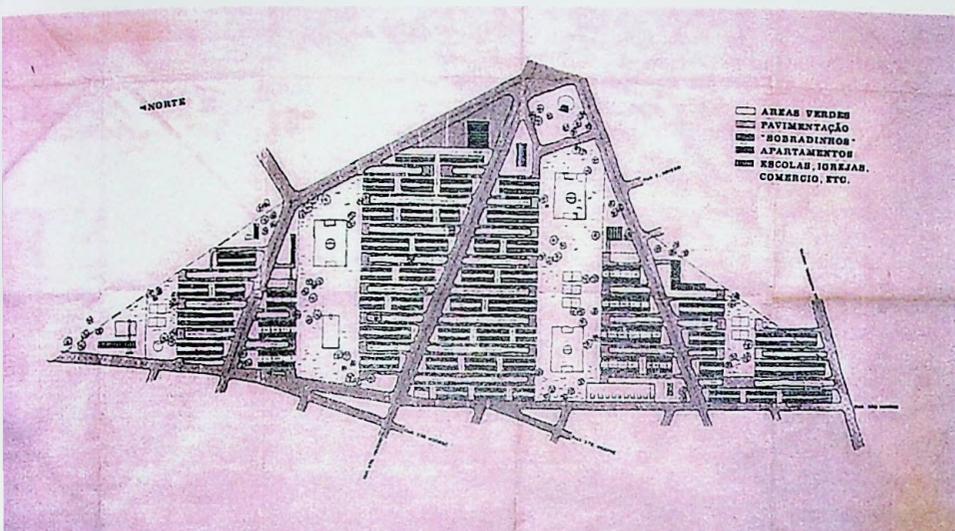
"2º Estudo

março/73

Terreno	27,35 Ha
Sobradinhos	594 unidades
Apartamentos	396 unidades
	990 unidades
População	4.000 habitantes
Densidade	150 Hab./Ha.
Áreas verdes	25 m ² /habitante ²¹

Ocupando um terreno menor do que o anterior (27,35 Ha), o estudo prevê 3 setores habitacionais, organizado por 3 ruas projetadas a partir do traçado viário existente e separados por faixas de áreas livres no sentido

21. Memorial de apresentação do estudo preliminar do Conjunto. Arquivo FVA.

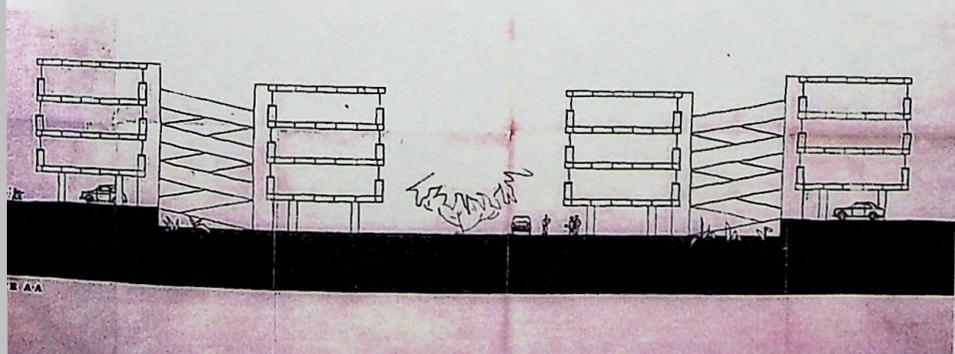


Leste-Oeste. Desta forma insere-se no tecido urbano existente, através da continuidade das ruas no interior do conjunto, e estabelece vínculo com a cidade, ao situar os equipamentos comunitários (escolas, comércio, igreja) nas ruas externas, abrindo seu uso a população local.

Além dos blocos de apartamentos com rampas da proposta anterior, adota predominantemente casas geminadas assobradadas com 64 m², localizadas em todo centro e nos extremos Norte e Sul da área. Os blocos de apartamentos, situados próximos as ruas projetadas norte e sul, voltam a ter a configuração de Guarulhos com dois edifícios idênticos, interligados por rampas, sendo a unidade habitacional de 64 m² similar as anteriores.

Os sobrados com também 64 m² são organizados através de meio níveis: abrigo, sala e cozinha no térreo; banheiro no patamar da escada, que se desenvolve externamente ao bloco da casa; e dormitórios no superior. Incorporam o sistema construtivo geral, com peitoris/armários e caixilhos contínuos, além de divisórias leves, flexibilizando o uso do pavimento superior.

Apesar de conterem soluções interessantes principalmente no que diz respeito ao tratamento de áreas compactas e mais vinculadas à cidade, com relevo topográfico acidentado, ambas propostas não foram realizadas. Talvez a última seja mais interessante por representar um avanço em relação ao projeto de Guarulhos, sobretudo pela integração mais evidente com a cidade, através de uma implantação mais aberta²² e pela introdução de novos elementos tipológicos como os sobrados. A adoção das rampas e blocos diferenciados, mais explorados pela proposta de janeiro/1970 e um aprimoramento significativo do projeto de 1967 e a maior contribuição destes estudos, sendo que serão implantados e construídos nos conjuntos de Jundiaí, Marília e Jaú, realizados posteriormente.



22. A primeira proposta adota a grande praça central, semelhante a Guarulhos, que é fragmentada em duas praças abertas na proposta posterior.

Jardim CECAP Jundiaí - 1973

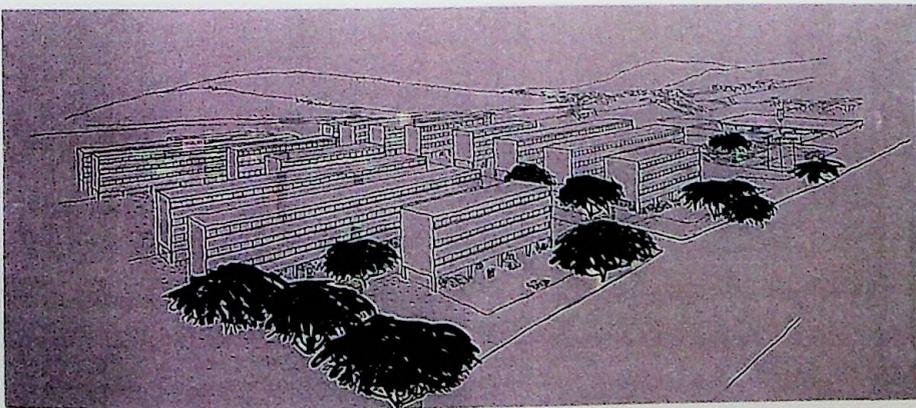
Jundiaí - SP

"Com este projeto a CECAP propõe-se a construir em Jundiaí um conjunto habitacional, que venha responder a necessidade de acompanhar o desenvolvimento industrial da região, seu crescimento populacional.

A área onde ele será implantado tem 56 hectares, descontada a faixa de terreno comprometida com a linha de alta tensão que a margeia. São 2.304 apartamentos de três dormitórios, distribuídos em conjuntos de 72 apartamentos, servidos por rampas de acesso e com a previsão de estacionamento de automóveis nas áreas dos andares térreos. A população final prevista eleva-se a 11.500 habitantes.

Tudo foi feito para preservar e enriquecer as características da região, sua beleza natural, as essências vegetais existentes, as colinas que a compõem.

O sistema viário previsto neste projeto é resultado da consulta que a CECAP fez aos planos de desenvolvimento urbano e regional que a prefeitura municipal de Jundiaí vem estudando e implantando. Com a densidade habitacional de 200 habitantes por hectare, e a complementação futura do bairro com escolas, centros comunitários e de comércio, aliadas a uma disposição paisagística favorável, é de prever que este Jardim da CECAP, em Jundiaí vai concorrer com um modelo de urbanização digno dos anseios de progresso do povo jundiaense.



Terreno	560.000 m ²
Área construída	144.322 m ²
Área livre - verde e recreação	253.900 m ²
Estacionamento	2.300 vagas
Total de unidade habitacionais	2.304
Equipamento comunitário:	
3 escolas	9.000 m ²
2 centros comerciais	6.000 m ²
1 centro artesanal	1.800 m ²
1 centro de saúde	2.500 m ²
1 igreja	1.800 m ²
2 campos de futebol	
5 quadras de esporte	
População	11.500 habitantes
Densidade	200 hab./Ha ²³

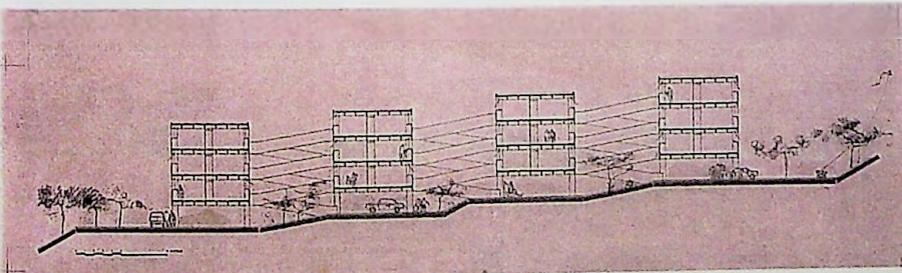
23. Memorial de apresentação do projeto. Arquivo FVA.

O terreno para implantação deste conjunto, localizada a 4km do centro da cidade de Jundiaí, apesar de sua área possui divisas com traçado extenso e irregular²⁴, além da topografia acidentada, que condicionaram o partido urbanístico final. Ao contrário das experiências anteriores que admitiram soluções mais compactas, com eixos e espaços livres estruturadores, o Conjunto CECAP de Jundiaí consiste na implantação dos blocos habitacionais e serviços distribuídos por toda extensão da área sem configurar com a clareza dos projetos anteriores as Freguesias, considerando antes de tudo a topografia do terreno.²⁵

Os blocos de apartamentos são portanto similares aos do primeiro estudo para CECAP Americana, com quatro edifícios de tamanhos distintos interligados por rampas, dispostos aleatoriamente a partir de ruas secundárias de acessos, perpendiculares as vias projetadas em todos limites da área, tirando partido da configuração natural do terreno

Por situar-se em área rural, afastada do núcleo urbano principal, este conjunto não apresenta a mesma integridade das soluções anteriores e seu desenho se realiza a partir de uma lógica interna, sem poder considerar todas as possibilidades de relação com a cidade.

Por outro lado, as soluções intrínsecas a arquitetura são interessantes pela utilização de rampas e implantação no terreno acidentado. Reforçam a idéia do projeto original da estrutura de circulação como espaço de encontro, inserindo-o como elemento de passagem na paisagem, ligando todos níveis do edifício habitacional como uma extensão do piso natural, espaço livre para todas atividades lícitas.



24. O terreno compreende em uma faixa regular de 1.500 m por 200 m de largura, a partir da Estrada Velha de Campinas, encerrando-se em um área triangular irregular, com aproximadamente 800 m em cada lado.

25. "A necessidade de serem construídos grupos habitacionais em escala cada vez maior, como pedem os programas da CECAP e em áreas de terreno onde o critério de escolha é antes o preço por metro quadrado, a fim de poderem ser oferecidas habitações a custos cada vez mais baixos, leva a tipos de aproveitamento e distribuição de blocos habitacionais, onde quem manda é a topografia. Não somos inclinados a atribuir à insolação de edifícios tal como é exigido por algumas normas paulistas, como fator capaz de influir de qualquer forma para a mudança das condições de higiene ou no conforto das habitações, salvo melhor juízo." Artigos em 16/09/76, em resposta a crítica realizada a CECAP Jundiaí por não respeitar exigências legais de insolação, em detrimento da implantação mais favorável do conjunto no terreno. Arquivo FVA.

Quanto a solução estrutural, adota-se o sistema construtivo das últimas unidades do Zezinho Magalhães Prado, com paredes e lajes de concreto formando uma estrutura monolítica, executadas solidariamente, encerradas pelos peitoris/armários de concreto, tratados com cores diferenciadas, de forma a conferir identidade as unidades.

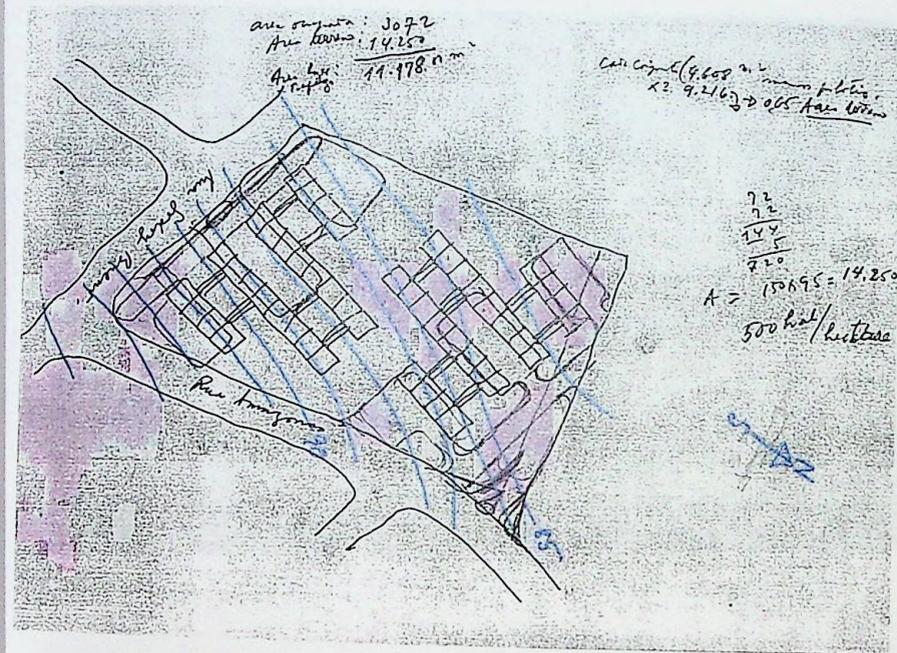
O projeto executivo recebeu algumas alterações em 1977, como a modificação da implantação com a reorientação dos blocos com todos os planos ilumináveis no sentido Noroeste-Sudoeste, garantindo desta forma uma unidade geral que o projeto de 1974 não possuía. Foram executados somente 10 blocos de apartamentos, totalizando 720 unidades habitacionais, sem qualquer equipamento social previsto.

Em 1975 é solicitado pela CECAP a Artigas o estudo simultâneo para implantação de 3 conjuntos habitacionais em Mogi-Guaçu, Marília e Jaú, respectivamente, utilizando o apartamento "tipo CECAP"²⁶, mas com estudos que possibilitassem custos menores. Todos foram implantados a marcam o final da colaboração de Artigas com a CECAP.

26. Como ficou conhecida a unidade habitacional de Guarulhos.

Parque CECAP Mogi-Guaçu - 1975

Mogi-Guaçu – SP



"Área terreno	14.200 m ²
Área ocupada	3.073 m ²
Estacionamento e lazer	11.178 m ²
Área construída	9.200 m ² Em dois blocos de 72 apartamentos e 4.600 m ² de área construída cada um.
Densidade	500 hab./Ha ²⁷

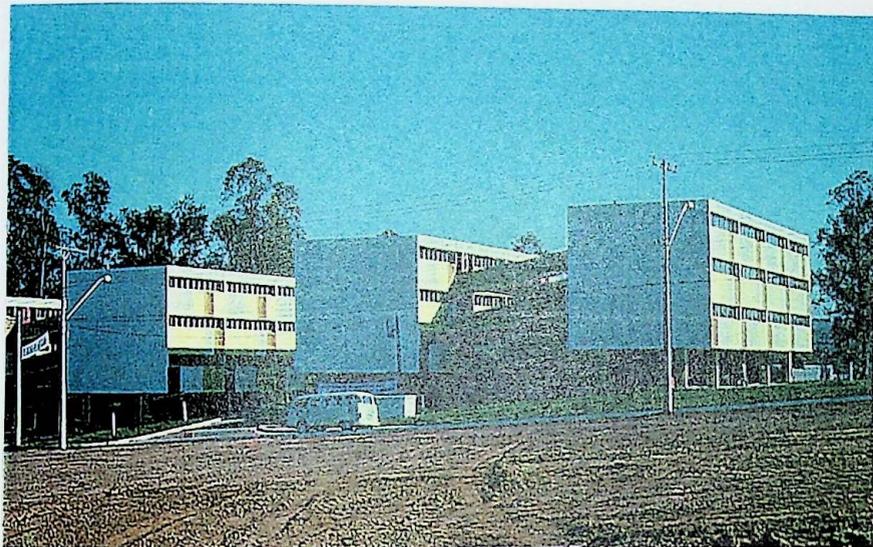
As 144 unidades previstas para Mogi-Guaçu seriam implantadas em dois blocos (similares a Jundiaí e Americana), em terreno localizado dentro da cidade próximo ao rio Mogi-Guaçu e não previa qualquer tipo de equipamento.

Foram concluídas apenas 72 unidades, ou seja, um bloco de apartamentos.

27. Memorial de apresentação do projeto. Arquivo FVA.

Parque CECAP Marília - 1976

Marília - SP



"O anteprojeto do Conjunto Habitacional PARQUE CECAP- MARÍLIA a ser implantado consiste da urbanização de uma área de 1,2 Ha para 2 conjuntos de edifícios com 144 unidades".²⁸

Da mesma forma que Mogi-Guaçu, as 144 unidades foram implantadas em dois blocos (similares a Jundiá e Americana), no terreno oferecido pela Prefeitura. Para admitir o uso de rampas em terreno praticamente plano, os pilotis são diferenciados para se obter a relação entre os edifícios propostos, através dos meios-níveis.

O projeto final prevê a construção de 400 casas, em duas quadras de 11 x 25m, distribuídas em 5 tipos de unidades:

Tipo A	2 dormitórios 43,00 m ²	20 unidades
Tipo B	3 dormitórios 51,50 m ²	140 unidades
Tipo C	3 dormitórios 43,00 m ²	140 unidades
Tipo D	2 dormitórios 41,00 m ²	30 unidades
		280 unidades

28. Memorial de apresentação do projeto. Arquivo FVA.

CECAP João da Velha - 1976**Vilanova Artigas****Jaú - SP**

Realizada para Caixa estadual de Casas Populares, o projeto merece atenção por representar uma ruptura com os projetos anteriores e marcar definitivamente como última contribuição do arquiteto para a questão da produção da habitação em escala urbana.

Desde o início houve a preocupação de se elaborar protótipos de casa populares com áreas variáveis entre 40 e 60 m², empregando uma "linguagem construtiva simplificada", que possibilitasse inclusive o sistema de mutirão.

Na verdade o dado mais significativo deste projeto, que se constitui juntamente com a EEPG Conceiçãozinha no Guarujá-SP em um momento particular na obra do arquiteto de ação criadora dentro de possibilidades mínimas, foram os estudos para execução da estrutura de madeira da cobertura de telhas de barro.

Partia-se da noção que a cobertura determina a casa: uma vez "fornecida", o usuário poderá se apropriar do lugar segundo suas necessidades e programa econômico. Os estudos iniciais previam uma estrutura a ser montada no chão para serem levantadas antes das alvenarias. Os estudos das coberturas possibilitariam sua padronização e produção em escala, diferentemente da obra convencional, no qual a produção do telhado é uma prática artesanal.

O projeto final previa a execução de 400 casas, em lotes iguais com 11 x 20m, distribuídas em 5 tipos básicos:

Tipo A	2 dormitórios 49,00 m ²	20 unidades
Tipo B	3 dormitórios 51,50 m ²	140 unidades
Tipo C	3 dormitórios 49,00 m ²	140 unidades
Tipo D	2 dormitórios 41,00 m ²	50 unidades
Tipo E	2 dormitórios 41,50 m ²	50 unidades

As soluções formais diferenciam as tipologias propostas e procuram através de uma disposição randômica, amenizar a desagradável sensação de continuidade e falta de identidade do conjunto.

A estrutura do telhado executada, apesar de resultar uma economia nos elementos de madeira, previa sua execução no canteiro e colocação sobre as alvenarias já levantadas, não efetivando assim a proposta inicial.

O resultado formal deste conjunto é questionável, pois sua proposta urbanística, uma grade regular de ruas com lotes iguais, pouco avança em relação a paisagem construída, no sentido de recuperar os ideais que informaram os projetos anteriores, principalmente o de Guarulhos.

Apesar das realizações e as qualidade de cada projeto de Artigas para CECAP, ao analisarmos o conjunto das obras, constata-se um claro retrocesso, considerando as propostas iniciais, marcado sobretudo pelo afastamento do binômio custo/qualidade²⁹, pela redução das áreas das unidades habitacionais e da amplitude social das intervenções urbanísticas, além da autonomia completa da proposta arquitetônica em relação ao meio urbano constituído.

A crise do SFH, que conduziria a sua decadência e extinção, obrigava a CECAP a rever a faixa salarial beneficiada e , conseqüentemente, o custo da obra passava a ser imperativo, constituindo assim um novo procedimento da política habitacional do Estado que se sedimentaria até hoje.

Revela-se daí a importância em resgatar esta produção da CECAP - inclusive de outros arquitetos contratados e não somente de Vilanova

29. Artigas em 1974, comentando sobre o saneamento da Grande São Paulo, observa: "Quando o problema é de qualidade de vida, não há nem pode haver custos altos. Então, não é gravíssimo, o que acontece em quase toda Grande São Paulo que o homem come o que defeca? Qualquer projeto de saneamento tem que ser pensado assim: ou se faz ou São Paulo deixará de existir. Os custos não importam. E mais: não me comovem os que falam em altos custos. Pois o real custo de projetos desse tipo se medem em termos de vidas humanas. Veja: quando vou projetar um laboratório e pego revistas estrangeiras, noto que nos EUA, por exemplo, apontam , de cara, o alto custo do projeto, mas o associam sempre aos resultados e benefícios que trará à população. Nós não. Preferimos sempre fazer o mais baratinho. Isso não pode acontecer. Por que só eles podem fazer o correto? É preciso medir as coisas através de seus custos humanos e raciocinar que a não concretização desses projetos significa custo em vida. Vidas mais curtas e outras que nem chegam à adolescência." Arquivo FVA.

Artigas - para considerar as experiências paradigmáticas da Arquitetura Moderna Brasileira, em todo seu conteúdo e aspectos formais³⁰, no sentido de constituir um patrimônio de idéias, que capacite os arquitetos brasileiros a constituir os futuros espaços de nossa sociedade.

30. E não somente em seus aspectos formais como revela a pratica dos últimos anos.

1.1.1. O Conjunto Zezinho Magalhães Prado

"CONJUNTO HABITACIONAL "ZEZINHO MAGALHAES"³¹ PRADO DENTRO DA GRANDE SÃO PAULO³²

ÍNDICES DO PROJETO

Área do terreno	180 Ha
População prevista	55.000 habitantes
Densidade habitacional	308.Hab./Ha
8 freguesias	
176 blocos	
10.560 unidades habitacionais	
Área pavimentada	38,0 %
Área de praças	12,0 %
Área verde	50,0 %
Área da Freguesia	15,33 Ha
População da Freguesia	9.884 habitantes
Jardim de Infância a 100 m	
6 Centros Educacionais	
1 Centro Integrado de Ensino Técnico	
11 Blocos Comércio Cotidiano	
2 Blocos Comércio Central	
1 Entrepósito de Abastecimento	
Hospital	
Centro de Saúde	
Estádio 15.000 espectadores	
Clube	
Igreja Ecumênica ³³	

31. José Magalhães de Almeida Prado era o Superintendente da CECAP por ocasião da formação e início dos trabalhos do Escritório Técnico.

32. Memorial do Projeto elaborado pelo Escritório Técnico da CECAP, em 1969, para aprovação do BNH. Arquivo FVA.

33. Das 8 Freguesias previstas inicialmente foram construídas apenas 4, correspondente a 62 blocos, totalizando 3.720 unidades habitacionais. A Freguesia FF - completa - foi iniciada em 1969 e concluída em 1972. As Freguesias FB, FC e FH foram concluídas parcialmente (apenas metades dos blocos previstos) em 75. Os equipamentos previstos não foram também concluídos, com exceção do Bloco de comércio na Freguesia FF, o Centro de Saúde e o Centro Comunitário. As escolas realizadas não seguiram o projeto original, e foram realizadas posteriormente pela CONESP - Companhia Estadual de Construção Escolares de São Paulo.

A área escolhida para implantação do Conjunto Zezinho Magalhães Prado foi o primeiro dado condicionante do projeto.

Como autarquia, criada em 1948, a CECAP não havia realizado nenhum projeto de conjunto habitacional de porte, resumindo sua atuação ao financiamento de casas populares e caracterizando-se como órgão meramente político. Somente na década de 60, a partir da implantação da nova política habitacional durante o regime militar, vai se constituir em órgão empreendedor até sua extinção em 75, quando passa a denominar-se Companhia Estadual de Casas Populares.

A área de Cumbica, com aproximadamente 180,0 Ha, próxima a Base Aérea da Aeronáutica, que viria a ser o Aeroporto Internacional de São Paulo, foi a área escolhida para o primeiro empreendimento de porte da CECAP, por situar-se na região metropolitana de São Paulo, em um município com "forte vínculo sócio econômico"³⁴.

Inicialmente a ocupação pretendida pela CECAP consistia na realização de um conjunto de casas térreas, similares aos modelos implantados no interior, ocupando o máximo da área com o relevo menos acentuado. Entretanto a complexidade das condicionantes conduziram a solução em outra direção, que culminaram com a constituição do Escritório Técnico.³⁵

Por não haver quadros técnicos capacitados a CECAP confiava os serviços a quadros externos a sua estrutura funcional, preferencialmente ligados ao serviço público, como o Departamento de Obras Publica DOP. Dada a complexidade do projeto e as dificuldades apresentadas pelas condicionantes do projeto requisitado, forma-se então, sob orientação da própria CECAP, uma equipe independente de arquitetos, engenheiros e outros profissionais, como economistas, sociólogos, educadores, e técnicos³⁶, para o desenvolvimento do projeto do conjunto, coordenada

34. Memorial do Projeto elaborado pelo Escritório Técnico da CECAP, em 1969, para aprovação do BNH. Arquivo FVA.

35. De acordo com depoimento do arquiteto Ruy Gama.

36. A equipe era composta por Vilanova Artigas, Fábio Penteado e Paulo Mendes da Rocha (Arquitetos coordenadores) Ruy Gama, Vespaziano Puntoni, Giselda Visconti, Amaldo Martino e

pelo arquiteto Vilanova Artigas (além de Fábio Penteadó e, posteriormente, Paulo Mendes da Rocha), que viria a se constituir no Escritório Técnico da CECAP.³⁷

O projeto de arquitetura não foi visto isoladamente e procurou-se criar uma equipe de trabalho na qual se incluísse "a totalidade dos assuntos a serem tratados".³⁸ Por ser independente da estrutura funcional, com ampla liberdade de ação, contava com assessoria de firmas especializadas para cada uma dos setores de trabalhos técnicos necessários.

A experiência do Zezinho Magalhães Prado corresponde a primeira iniciativa de porte do Estado para enfrentamento da questão habitacional como política urbana. Por ser relativamente afastado do centro urbano principal, o Conjunto assume uma posição intermediária interessante, no momento que não pode ser considerado dormitório, portanto desintegrado da cidade, nem auto-suficiente, o que significaria uma oposição completa a cidade existente. A proposta do Conjunto sugere "uma política inovadora de tratamento das áreas periféricas na cidade brasileira, no sentido de se

Ruy Gama (Arquitetos); CEMACO - Centro de estudos Macro Econômicos SC Ltda. (Estudos Sócios Econômicos); Celso Lamparelli, Mayumi Souza Lima, Maria Alice Gonzaga (Sistema Educacional); Eng.º Figueiredo Ferraz, Eng.º José Almeida Castanho (Calculo Estrutural); Planidro Consultores Engenharia Hidráulica e Sanitária SCL (Engenharia Hidráulica e Sanitária); Henrich Zwilling Cia. Ltda. (Instalações Elétricas e Hidráulicas); L. Falcão Bauer (Orçamento e Programação da Obra); Eng.º Stálvio Ranzini (Geologia); Sergio Ambrogini, Guilherme Araújo, João Francisco Costa (Representação Gráfica); Kenji Furuyama(modelo).

37. O primeiro contrato de 08/10/67 entre a CECAP e os arquitetos Vilanova Artigas e Fábio Penteadó para direção técnica do projeto, prevê em sua clausula terceira: "3.2. O Escritório Técnico será constituído de profissionais especializados, técnicos e funcionários administrativos, a serem escolhidos por comum acordo entre as partes, cuja constituição definitiva, se fará ao termino do estudo preliminar, e deverá contar como todos elementos e equipamentos necessários ao bom andamento dos trabalhos, em função dos prazos e programas a serem estipulados; 3.3. Esse Escritório Técnico deverá contar, no ato da assinatura deste contrato, com pelo menos os responsáveis pelos seguintes departamentos: arquitetura, engenharia, sócio-econômico, e de representação gráfica; 3.4. Os membros que deverão compor este escritório poderão ser requisitados dos quadros do funcionalismo público estadual, ou a critério das partes, serem contratados por prestação de serviços; Os serviços especializados, quando não desenvolvidos pelo Escritório Técnico da CECAP, serão adjudicados, independentemente de concorrências, a firmas ou profissionais de notória especialização, escolhidos por comum acordo entre as partes." O arquiteto Paulo Mendes da Rocha seria incorporado a direção técnica em abril de 68.

38. Fábio Penteadó In revista Desenho n.º 4, GFAU, 1972. Debate sobre o Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães realizado na FAUUSP em 1967.

adiantar ao crescimento inadequado que a especulação imobiliária realiza sobre a carência habitacional das classes menos favorecidas".³⁹

Ao contrário das experiências urbanísticas anteriores, inclusive Brasília, que tinham como ponto de partida a criação de núcleos centrais de desenvolvimento, propondo a partir de uma organização urbanística inicial, diretrizes para seu crescimento, o Conjunto da CECAP procura atuar interferindo no processo de urbanização existente. O desenho se faz portanto de fora para dentro, considerando a estrutura preexistente como base de transformação, se propõe como um possível modelo de crescimento da periferia.

A habitação não foi tratada como "solução ou finalidade", mas procurou-se integrá-la a todos os aspectos da vida humana: a saúde, educação, lazer, comércio, etc. O projeto adota critérios que extrapolavam a própria área do município de Guarulhos e admitia desde o início o uso comunitário de todos equipamentos propostos. A casa portanto não era entendida como espaço reservado, particular, mas como lugar da moradia que não se determina por quatro paredes (e uma soleira). A casa esta integrada com as outras casas, com os espaços livres, com a escola, com o comércio local, o posto de saúde, o campo de futebol, etc.⁴⁰

Outro dado relevante foi o fato de se procurar atender a população operária com habitações dignas, compatibilizando custo e qualidade, a partir do entendimento do conceito de economia da obra em grande

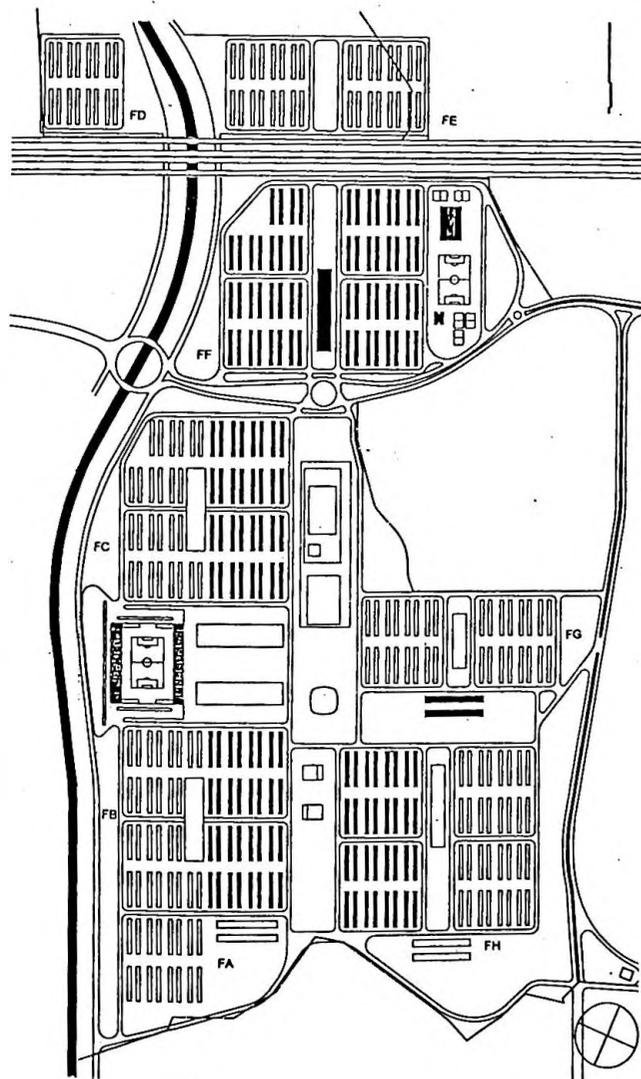
39. "Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães Prado, pesquisa realizada pela Divisão de Pesquisa do Centro Cultural de São Paulo, pelas arquitetas Dalva Thomaz e Gloria Baieux, em 1988.

40. "Tratando-se de equacionar em padrões mais atualizados os problemas da habitação, o importante é reconhecer que a casa não termina na soleira da porta. Ao contrário, ela se liga aos recintos, aos espaços, aos edifícios e locais onde se fazem esportes, onde se reza e onde se aprende a ler e a cultivar o espírito, para penetrar o conhecimento da cultura e da ciência. O lar se liga ao hospital, à escola como aos teatros e aos cinemas, num verdadeiro sentido de comunidade." in Memorial do Projeto elaborado pelo Escritório Técnico da CECAP, em 1969, para aprovação do BNH. Arquivo FVA.

O grifo é meu. No texto "Arquitetura e Construção" publicado originalmente no catálogo da IX Bienal de São Paulo e reproduzido na revista Acrópole, nº 368, em dezembro de 1969, portanto, durante a elaboração do projeto para o Conjunto, Artigas já afirmava que "A partir da habitação, teria o homem primitivo transposto sua não menos primitiva soleira para apropriar-se dos espaço em escala mais ampla.", para concluir que "A cidade é uma casa. A casa é uma cidade." In Artigas, J.B.V., Caminhos da Arquitetura, Pini, São Paulo, 1986.

escala. Assim as soluções tecnológicas exigidas para conferir qualidade ao projeto, obrigaram que cada objeto particular do conjunto, do desenho urbano a unidade habitacional, fosse estudado e pesquisado para recomendar soluções inovadoras que diminuíssem efetivamente os custos sem perder qualidade.

De fato, como previsto inicialmente pelos autores do projeto, tanto a implantação do Aeroporto Internacional de Cumbica e a retificação do rio Baquirivu, assim como a implantação das marginais da Via Dutra, influenciaram marcadamente a área e comprometeram a implantação do projeto original. A urbanização desordenada e o sistema de transporte individual de velocidade, somados à conjuntura sócio-econômica, transformaram o conjunto em um enclave: uma exceção no tecido urbano constituído, descontextualizando-o definitivamente de suas propostas urbanísticas originais.



"O PLANO

O Conjunto prevê 10.560 moradias para uma população de 55.000 habitantes (segundo os dados estatísticos da região). A densidade é portanto de 308 hab./Ha.

Essas moradias são agrupadas em 6 setores ou Freguesias, cuja densidade é de 650 hab./Ha.

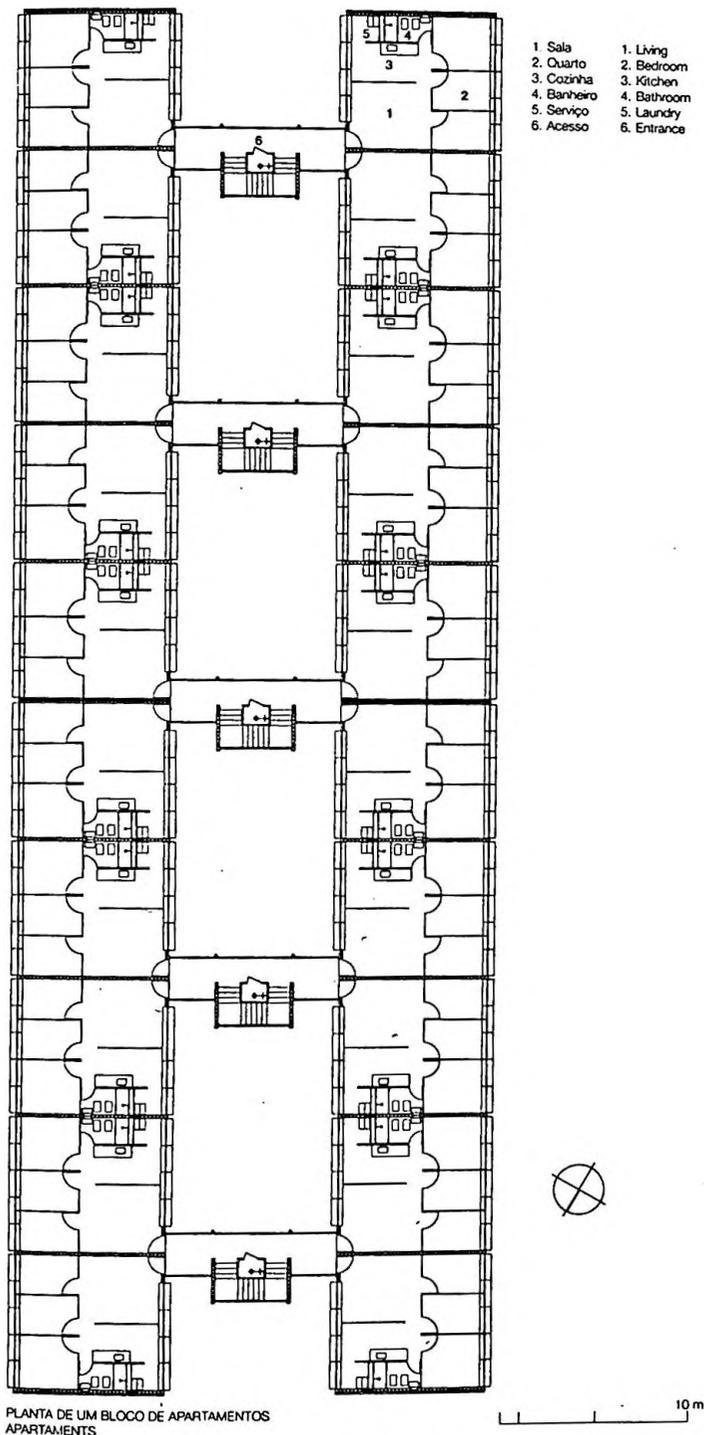
Cada um desses setores compreende, num raio de 150 metros, uma escola e pequeno comércio para o cotidiano. O serviço de transporte atravessa o conjunto de forma tal que passa igualmente a 150 m de cada moradia.

Os seis setores se agrupam, interligados por um grande espaço de convivência onde os moradores podem encontrar os jardins onde estará a igreja, o estádio, teatro, clube e, ainda, o grande comércio.

Cada Freguesia é composta de 32 blocos, cada um com 60 moradias, perfazendo um total de 1.920 apartamentos.

Cada bloco com 3 andares sobre pilotis, é formado de dois prédios interligados por um jardim sombreado onde se localizam as escadas de acesso, cada uma servindo a 12 unidades.

O apartamento, com 64 m² de área, tem como característica uma planta de uso flexível a fim de permitir a cada morador várias hipóteses de adaptação, segundo os hábitos ou o tamanho da família. O equipamento hidráulico e de serviço do



apartamento está concentrado num bloco que compõe a cozinha, o banheiro e aos equipamentos.

A área livre do térreo liga através de jardins, todos os moradores às praças do comércio cotidiano, numa praça de 22.000 m² em 2 blocos de 2 pavimentos. O pequeno comércio e serviços estão localizados no térreo. Os escritórios, consultórios e moradias para os comerciantes locais estão no primeiro pavimento.

Áreas verdes e áreas de estacionamento completam as praças da freguesias.

Na grande área de convivência que interliga as freguesias estão situados o comércio central, o estádio, a igreja, o teatro e o clube.

Dois blocos de comércio e o estádio ocupam parte desta grande área configurando uma praça de 460 x 250 m. O comércio aí localizado atenderá as necessidades maiores do conjunto e das áreas vizinhas, contando com lojas departamentais, hotéis, restaurantes e cinemas.

O estádio com capacidade para 15.000 pessoas, área de estacionamento e terminais de linhas de transporte urbano completam o equipamento desse setor.

A igreja, teatro de arena e clube estão situados no prolongamento desse espaço central que se estende numa faixa de 100 m de largura por toda área do conjunto. O tratamento de paisagem e áreas verdes caracterizam esta grande área não só como ambiente de usos e serviços mas como espaço destinado ao lazer e recreação.

A rede escolar do conjunto prevê uma demanda aos estabelecimentos de ensino provenientes dos bairros vizinhos. Já em 1967 o déficit de matrículas em Guarulhos era de 8.107 num total de 114 salas.

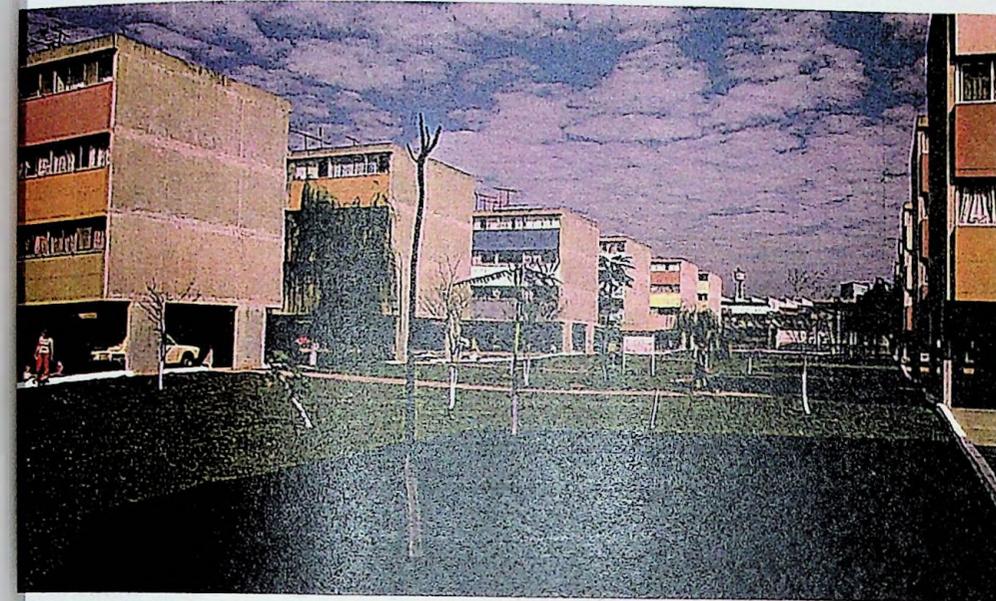
A programação de 192 salas de aula para atendimento de 13.420 alunos beneficiará a demanda cada vez maior de escolas da região em que o aumento populacional é dos mais expressivos.

Essas salas de aula estão distribuídas em 5 centros educacionais localizados junto a cada uma das freguesias, abrangendo uma faixa de estudantes dos 6 aos 16 anos, possibilitando uma escolaridade mínima de 10 anos.

Foi previsto também um centro integrado de ensino técnico para a profissionalização do adolescente, com 21 salas de aula para 1.480 alunos.

A programação do equipamento sanitário dentro dos mais modernos conceitos adotados pela Organização Mundial de Saúde, coordena numa mesma área, situada junto a Via Dutra, posto de saúde e hospital geral com 200 leitos facilitando assim o atendimento da população, não só do conjunto como das zonas próximas".⁴¹

41. Memorial do Projeto elaborado pelo Escritório Técnico da CECAP, em 1969, para aprovação do BNH. Arquivo FVA.



O desenho urbano do conjunto é definido por uma grande praça com dois eixos principais de implantação que cortam a área total nos sentidos transversal e longitudinal, de maneira a organizar os espaços coletivos que são articuladores dos setores habitacionais. O eixo longitudinal mais longo, no sentido Norte-Sul, avança por todo conjunto em sentido a Via Dutra, criando um grande espaço aberto central, onde se localizam a igreja, o teatro e o conjunto esportivo. O eixo transversal, no sentido Leste-Oeste, deslocado em relação ao centro geométrico do eixo Norte-Sul, define dois espaços: no lado Oeste, entre as Freguesias G e H, o centro educacional, e, no lado Leste, entre as freguesias B e C, o Comércio Central e o estádio, junto ao rio Baquirivu.

As moradias são agrupadas intencionalmente liberando aproximadamente 50% do espaço para áreas livres de uso comum. Os espaços habitacionais são organizados pelas Freguesias, unidade urbanística básica, que agrupa dois ou quatro conjunto de blocos habitacionais em torno do comércio local e um centro educacional, atividades circunscritas em um raio máximo de 150 m para que possam ser acessíveis à pé.

Os blocos residenciais, composto por dois prédios sobre pilotis interligados pela estrutura de circulação vertical, reinterpretam o conjunto de casas assobradadas e geminadas, solução comum nas cidades brasileiras⁴², procurando guardar a integridade de bloco único. O conjunto dos blocos residenciais (que constituem a Freguesia) podem ser entendidos como um único edifício horizontal e justifica-se pelo fato de sua concentração liberar as áreas verdes e institucionais necessárias ao convívio social. O raciocínio se faz portanto de forma inversa: a corrente concentração pela verticalidade das edificações é substituída eficientemente pelo edifício estendido sobre o chão, que permite sua ligação mais efetiva e direta com os espaços livres, garantida pelos

42. "Não se trata de copiar o Sr. Le Cobusier diretamente(...)é uma maneira de isolar a unidade do chão e ao mesmo tempo nivelar valores(...)assim cada piso é uma casa(...)e o chão é livre, ele tem que ser público. Trata-se da memória da casa urbana brasileira(...), são todas elevadas, sobrados". Entrevista do Arquiteto Paulo Mendes da Rocha, sobre a experiência da CECAP, para o IDART/SMC em 06-03-88.

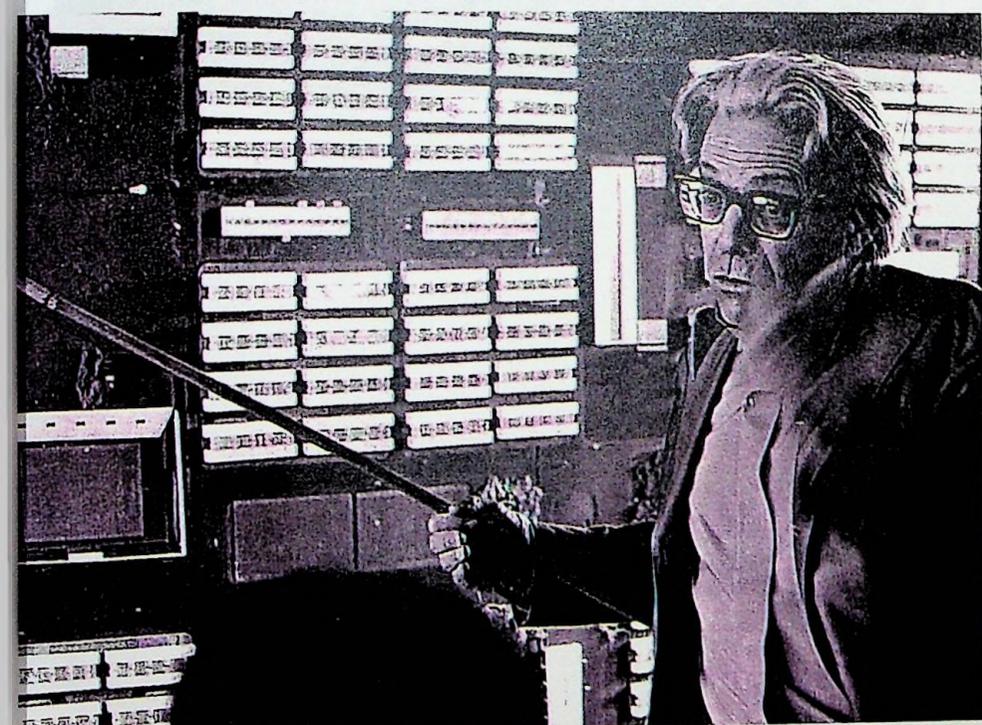
diversos conjuntos de circulação vertical que conectam os blocos horizontais de habitação.

O projeto da Freguesia estabelece uma relação equilibrada entre o uso coletivo e o particular, preservando o funcionamento íntimo da habitação e oferecendo amplas possibilidades de estímulo ao convívio mais amplo.

Esse conceito de Freguesia foi elaborado a partir da crítica a outras concepções desse gênero já experimentadas em experiências anteriores como as "unidades de vizinhança" e as "superquadras", que não respondiam satisfatoriamente à proposta habitacional do Conjunto, segundo os autores do projeto, por sugerirem setores urbanos fechados, enquanto a proposta buscava justamente o contrário⁴³. A implantação das unidades urbanas, sugere através da sua trama descontínua em um terreno com relevo pouco acentuado, abertura de visuais amplas nas áreas destinadas aos pontos de encontro, interfaces com a cidade constituída, que poderia se prolongar pelo conjunto e vice-versa.

Algumas edificações previstas para área comum merecem destaque, como o estádio para 15.000 espectadores, de caráter municipal, reforçando a integração do conjunto com a cidade, e a igreja ecumênica, por seu partido arquitetônico: uma laje no nível do solo, que se rebaixava através de generosas e suaves rampas, constituindo num espaço de isolamento e reflexão, ambas não realizadas.

Os centros educacionais das Freguesias são desenvolvidos a partir da idéia de pré-fabricação e incorporam algumas soluções já ensaiadas



43. "No caso brasileiro, a linguagem tem sido, para nós, um processo de absorção cultural das metrópoles, uma maneira de nos alienarmos cada vez mais. Vejo com certo aborrecimento o uso corrente de certas expressões como "unidade de vizinhança" (neighbourhood unit) quando isso não quer dizer vizinhança, mas sim bairro ou coisa que o valha. Procuramos criar bases para um Urbanismo que pudesse ter raízes nossas, e arranjar palavras que o caracterizassem com aspectos menos abstratos, com algum conteúdo cultural brasileiro. Isto vai até o ponto de nós não escrevermos "maquete" e sim modelo; não escrevermos "superquadra" e sim freguesia. Procuramos todas as formas que provocassem, por elas mesmas, a pesquisa de algum conteúdo. Esta atitude em relação à cultura, não é maliciosa, é uma intenção de falar uma linguagem própria." Vilanova Artigas In revista Desenho nº 4, GFAU, 1972. Debate sobre o Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães realizado na FAUUSP em 1967.



por Artigas principalmente no Ginásio de Utinga, em Santo André, de 1962.⁴⁴

O sistema de abastecimento de água adotou soluções inovadoras, com a adoção de um reservatório central que, através de uma rede de circuito fechado, assegura uma pressão inicial em cada bloco de apartamentos. O sistema de escoamento de águas pluviais e esgoto foram resolvidos através do desenho adotado para o traçado das ruas, incorporando a solução urbanística.

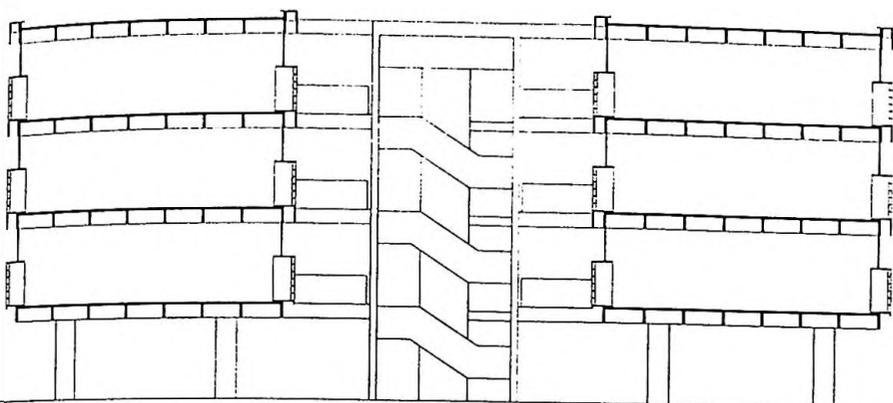
O projeto previa 10.560 unidades, agrupadas em 6 Freguesias, compostas por 32 blocos. Cada bloco tem 60 apartamentos idênticos, com área igual a 64 m². A unidade habitacional tem como característica uma planta flexível de modo a permitir várias hipóteses de adaptação, segundo hábitos e/ou tamanho da família.

A disposição dos ambientes na unidade situa todos ambientes sociais, como a sala e a cozinha, voltados para o jardim interno e a circulação, onde se previa intensa movimentação; e, no lado oposto, justamente onde existe maior afastamento em relação ao outro conjunto de blocos, os ambientes mais íntimos, como dormitórios. Esta disposição, no entanto, era flexível pois as divisórias leves admitiam outras possibilidades de arranjo, sendo somente o bloco hidráulico, junto ao espaço da cozinha e banheiro, tratados como condicionantes mais rígidos.

Todos os blocos foram implantados no sentido Norte-Sul, deixando os ambientes com a favorável orientação Leste-Oeste.

O jardim interno, pensado inicialmente como um extenso pergolado, é determinado pela estrutura independente de passagem, que abriga a escada e separa os blocos, servindo de acesso as unidades. A intenção inicial era de funcionar como um moderador de incidência solar e constituir uma grande varanda para o conjunto dos blocos. Apesar da

44. Os centros educacionais também não foram executados de acordo com o projeto original, apesar de ser desenvolvido posteriormente por Artigas o EEPG Jardim Flor do Campo, em 1978, por solicitação da CONESP, mas sem qualquer característica do centro educacional original.



CORTE TRANSVERSAL
CROSS SECTION

estrutura pergolada não ter sido realizada, o jardim ainda se presta a esta função, principalmente pelo porte da vegetação existente.

Vinculado espacialmente ao jardim interno e servindo como transição para o jardim externo público, o pilotis era o elemento de ligação dos blocos, permitindo grandes áreas sombreadas e destinadas as atividades recreativas e ao acolhimento das pessoas. Além de isolar as habitações, que se desenvolvem nos três níveis superiores acima dos espaço público⁴⁵, garantindo sua privacidade, a solução do pilotis vai ao encontro da necessidade técnica de reduzir os pontos de apoio e bloco de fundação em um terreno frágil e comprometido pela várzea do rio Baquirivu. A posterior apropriação total e completa destes espaços como estacionamento certamente não corresponde a intenção inicial do projeto.⁴⁶

O modulo estrutural adotado de 7.20m, independente do método construtivo adotado⁴⁷, libera praticamente toda área da unidade, com exceção do núcleo hidráulico, em alvenaria de blocos de concreto, constituído pela cozinha, área de serviço e sanitário. Assim todas as divisórias são painéis leves, constituídos de madeira (aglomerado) ou gesso, fixados no piso e na laje, com exceção das paredes divisórias das unidades em blocos de concreto também.

Os peitoris eram inicialmente constituídos por peças pré-moldadas de concreto de 1.35m de altura e seriam utilizados como armários, conformando um pequeno balanço externo que serve de proteção para o caixilho, não ocupando portanto a área interna à unidade. O caixilho metálico faz o fechamento até a laje superior. Assim os armários e caixilhos constituem simultaneamente em vedo e tratamento plástico das fachadas, além de garantirem privacidade à unidade. Permitem ainda, por

45. Evita-se, desta forma, a inconveniente solução comum à maioria dos conjuntos habitacionais, da unidade habitacional a rés-do-chão, invariavelmente transformada em comércio informal.

46. Foram também previstas vagas para estacionamento de automóveis, mas não nas proporções admitidas atualmente.

47. Foram adotados dois sistemas basicamente: o convencional e o sistema túnel. Inicialmente se previa a pré-fabricação total, o que não foi realizado.

estarem dispostos paralelamente, a ventilação cruzada que é extremamente razoável para moderação da temperatura interna.

De outro lado não houve qualquer preocupação quanto ao controle de insolação e luminosidade, sendo utilizado genericamente o mesmo caixilho na sala e nos dormitórios. Deve-se levar em consideração a questão da reprodução em série que informou o projeto desde o início, além das limitações econômicas, mas não se justifica a ausência de uma solução mais apropriada. No decorrer de sua ocupação os proprietários vem utilizando como solução própria para este problema a instalação de venezianas de alumínio sobrepostas ao caixilho original, o que vem descaracterizando o projeto por não se constituir em solução global.

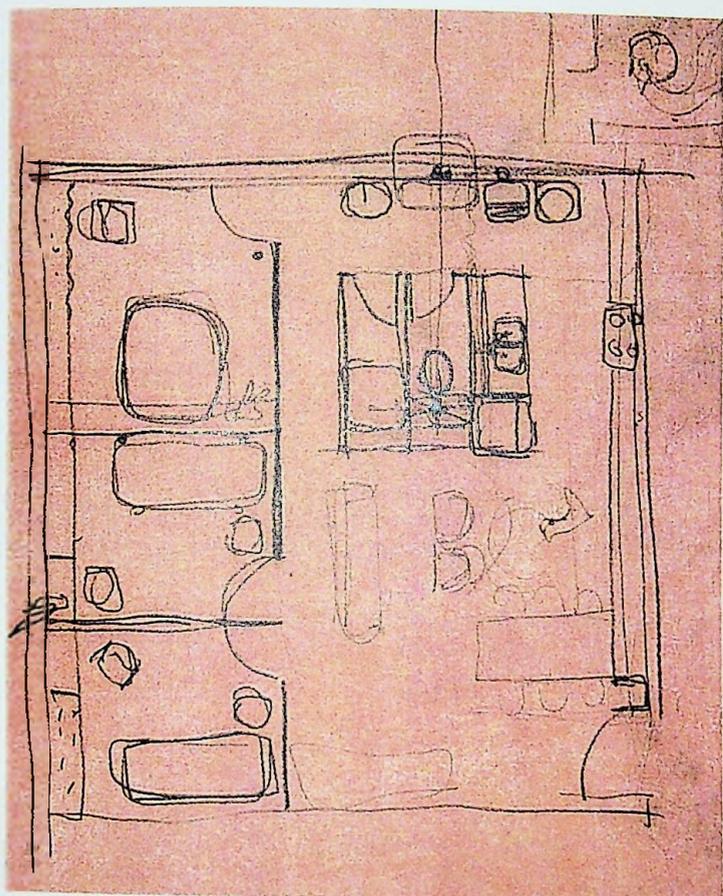
Os acabamentos originais são extremamente simples como pisos vinílicos ou de concreto desempenado e pintura látex diretamente sobre os blocos de concreto e painéis, o que vem sendo modificado ao longo dos últimos anos com diversos materiais de qualidade supostamente melhor, comprometendo a unidade do Conjunto.

Foram elaborados também o projeto dos equipamentos domiciliares como fogão, forno, geladeira, máquina de lavar e tanque, imaginados como detalhes da construção e como mínimo indispensável à vida moderna, além de garantir o máximo de área de trabalho disponível em cada unidade, assim como reduções de custos e consumo.

Para realizar o projeto no qual a qualidade, a quantidade e a economia se configurassem como aspectos indissociáveis, houve a preocupação em desenvolver uma pesquisa aprofundada sobre a técnica construtiva, para que fosse possível garantir uma vida digna e moderna para os trabalhadores.

O projeto deveria ser implantado de forma contínua e para tanto foi prevista a industrialização de uma série de componentes da obra que teriam produção massiva e repetitiva.

A estrutura dos edifícios habitacionais utilizaria basicamente, a partir de "uma técnica de concreto armado com perspectiva de aproximação à



pré-fabricação"⁴⁸, dois painéis de laje e vedação e dois elementos de viga e coluna, além do componente armário/peitoril que fecharia as unidades do edifício. Foi projetado também um módulo para concentrar todos ductos hidráulicos, que incorporava o banheiro, a cozinha e os serviços.

Devido a pequena variação de dimensão, devido ao processo utilizado, os demais componentes construtivos, tais como caixilhos, batentes, portas, divisórias leves, seriam fornecidos já montados pela indústria de materiais de construção, sendo o piso um produto a ser aplicado diretamente sobre a laje. Se pretendia com tais propostas técnicas se obter bons índices do processo de industrialização da construção, solicitando-se não somente produtos já existentes na indústria, mas novos produtos, materiais e custos, estimulando a capacidade criadora da indústria da construção.

Diante da impossibilidade da implantação global, ou mesmo de uma quantidade significativa de unidades, optou-se pela implantação por etapas, o que inviabilizou a proposta de pré-fabricação. Foi feita então uma adaptação para o sistema construtivo tradicional⁴⁹.

O projeto executivo para primeira etapa de implantação do Conjunto Zezinho Magalhães Prado - correspondente a Freguesia FF - foi elaborado sem perder a perspectiva em direção a industrialização nos termos da racionalização da técnica construtiva, desde os aspectos mais gerais até os pormenores. Para que a obra correspondesse aos pressupostos do projeto, atendendo as previsões de custos, foi contratado um escritório especializado que cuidasse somente da organização da obra e canteiro.

A estrutura executada pelo sistema tradicional de moldagem, além de obter uma redução significativa no consumo de concreto, adotou os avanços tecnológicos da época para cura do concreto com vapor

48. Paulo Mendes da Rocha In revista Desenho nº 4, GFAU, 1972. Debate sobre o Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães realizado na FAUUSP em 1967.

49. Desta forma, muitas hipóteses e critérios adotados inicialmente e que se interdependiam tiveram que ser abandonados ou parcialmente implantados, como os equipamentos e acessórios domiciliares e o bloco hidráulico, substituído por uma parede hidráulica, sem perder no entanto, a flexibilidade do espaço interno.

(permitindo a retirada do cimbramento em 24 horas) e a realização da impermeabilização da laje de cobertura das unidades sem aplicação de qualquer produto, através da cura sob água e manutenção de lençol de 5 cm de água, protegido por uma camada de 8 cm de argila expandida.

A estrutura tradicional incorporou o partido formal da estrutura pré-fabricada proposta, sem eliminar como pretendia-se os blocos de fundação.

O piso - uma manta de vinil de pouca espessura e alta resistência a abrasão, colada diretamente sobre a laje - foi desenvolvido por uma indústria de plástico, atendendo as condições solicitadas pela CECAP.

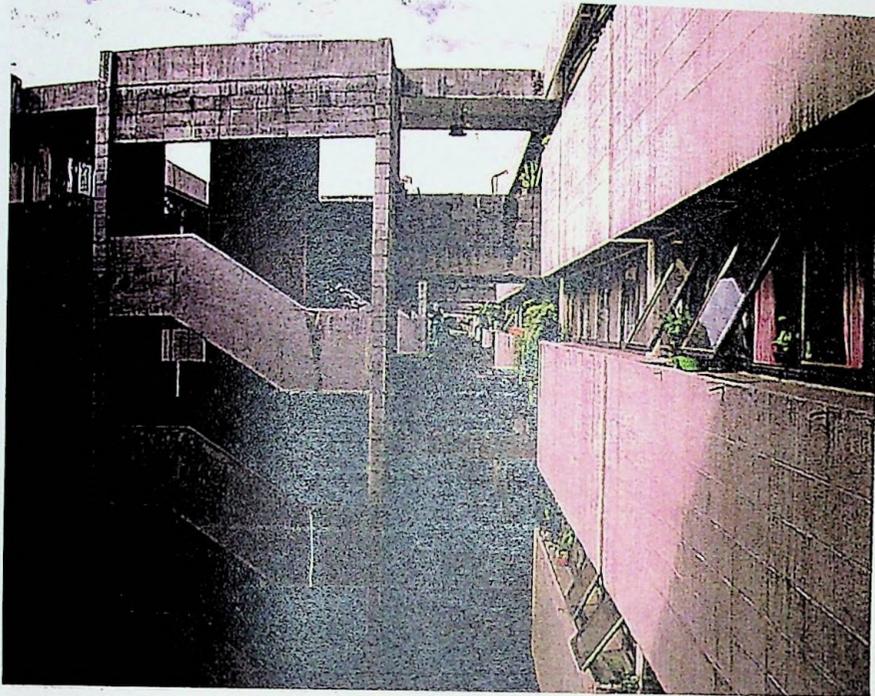
As divisórias são constituídas por painéis leves de madeira prensada montadas sobre perfis metálicos. Deveriam ter um comportamento similar a uma parede de alvenaria comum e serem removíveis, com um peso próprio de 30Kg/m².

Os peitoris/armários pré-moldados foram executados com blocos de concreto, sem descaracterizar a proposta inicial.

Os caixilhos assimilaram os avanços da indústria e da técnica de montagem da época, permitindo a montagem de um caixilho de alto padrão e baixo custo, devido ao grau de repetição utilizando-se perfis de barras perfiladas e baguetes de PVC semi-rígido fixados por pressão.

Em substituição aos revestimentos e azulejos, o projeto especificou um pintura em PVC em toda unidade, tanto interna como externamente, prestando-se como impermeabilizante, nesse caso. Introduziu-se no projeto o uso de cores, que identificam os blocos e setores, conferindo ao conjunto a vivacidade quase espontânea da pintura das casa populares, referindo-se desta forma a cultura urbana de nosso País. As cores aplicam-se externamente nos armários e foram cuidadosamente estudadas, tornando-se uma marca deste projeto.

Devido ao grande sucesso obtido desde o início da comercialização do Conjunto (1970) e a crescente procura pelos apartamentos de baixo



custo⁵⁰, aliado ao fato da CECAP procurar sempre aumentar sua taxa de lucro no investimento por meio da venda das unidades e as regras do sistema de financiamento, o preço dos apartamentos foi sucessivamente majorado até atingir valores, no final dos anos 70, que só permitiam sua aquisição por mutuários que recebessem entre 12 e 15 salários mínimos, embora os custos de produção houvesse diminuído com a adoção de novas tecnologias construtivas.

A outra etapa da obra - correspondente a construção parcial das Freguesias FB, FC e FH - adotou como método construtivo o "Sistema Tunel-Deslizante" ou Outinord. Neste sistema construtivo as paredes transversais e as lajes são concretadas na mesma operação, formando uma estrutura monolítica, por meio da utilização de formas metálicas transferíveis em forma de "U" invertido. Estas formas tem a altura de um pavimento e largura de um vão da estrutura e são dotadas de um sistema mecânico que permite seu ajuste, redução e deslocamento, além de sistema de aquecimento, que agiliza o processo de cura.

Os fechamentos com peitoris/armários não utilizaram as peças pré-moldadas previstas mas foram fundidos *In loco*, substituindo a solução anterior em alvenaria de bloco.

A solução da estrutura de circulação é diferenciada nestes blocos, adotando-se a escada de lance único, paralela a varanda de circulação. De forma geral foram mantidas as soluções projetuais anteriores, apesar de algumas modificações no núcleo hidráulico.

Concluído parcialmente, o conjunto rapidamente acabou por se descaracterizar, sobretudo pela substituição continua de sua população original por uma classe média que incorporou rapidamente nele, novos valores de vivência urbana. As Freguesias foram fechadas, transformadas em condomínios convencionais, e as reformas particulares acabaram por desfigurar diversos blocos de habitação, que ainda perderam a matiz de cores, adotando corriqueiros cinzas e beges.

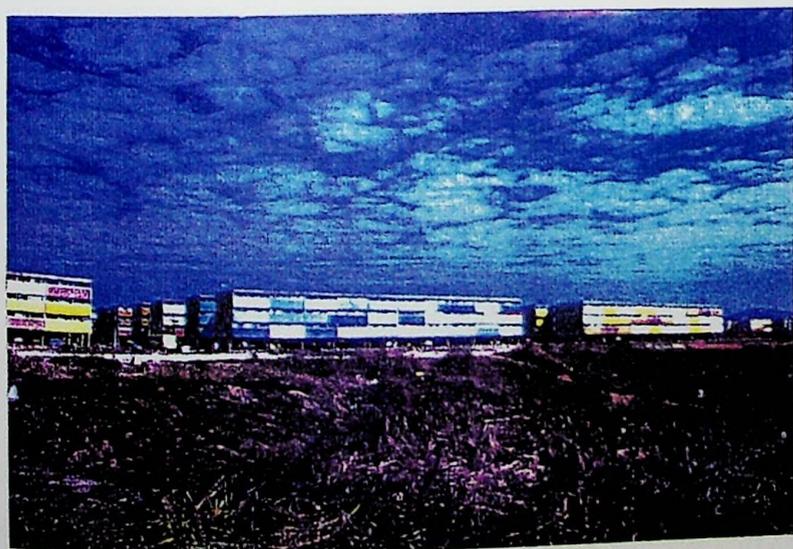
50. O custo previsto de cada unidade variava de 90 salários mínimos para apartamentos situados no terceiro pavimento, 100 salários mínimos para o segundo pavimento e, finalmente, 110 salários mínimos para o primeiro pavimento.

A construção do Aeroporto Internacional de Cumbica revelou novamente como paisagem e tem-se um idéia pálida e distorcida da proposta original. O fato do conjunto ter sido projetado, construído, inviabilizado, ocupado e degradado em curto espaço de tempo, simultaneamente ao período da ditadura militar, inviabilizou a discussão e a crítica necessárias para a compreensão deste momento da arquitetura. Ao apresentá-lo como um paradigma, recupera-se o assunto.

1974-1975 - Da Construção Urbana

A construção 1974/75

A construção 1974/75



Os planos para a área foram marcados pelo aprazimento das condições de vida de população brasileira em locais de trabalho. Com a chegada do ONS e o surgimento do ONS em 1974, observamos o aprazimento de uma infraestrutura, marcada sobretudo pela existência de uma política nacional de desenvolvimento, que acabou gerando espaço para diversas atividades, tanto por parte dos Estados como do Município. Essa política nacional, que não implicava, por mais significativa que fosse, no sentido, gerando um novo contexto, estruturalmente organizado de forma ordenada.

Com a chegada do ONS em 1974, a situação mudou, passou a ser de integração à infraestrutura nacional, sendo assim, a Companhia Municipal de Habitação de São Paulo, Companhia de Infraestrutura, empreendendo obras grandes, dando continuidade ao plano nacional de desenvolvimento de São Paulo, incluindo a construção de uma nova infraestrutura de transporte, com a construção de uma infraestrutura de transporte.

Com a chegada do ONS em 1974, a situação mudou, passou a ser de integração à infraestrutura nacional, sendo assim, a Companhia Municipal de Habitação de São Paulo, Companhia de Infraestrutura, empreendendo obras grandes, dando continuidade ao plano nacional de desenvolvimento de São Paulo, incluindo a construção de uma nova infraestrutura de transporte, com a construção de uma infraestrutura de transporte.

1.2. Os conjuntos inseridos. As últimas políticas habitacionais municipais em São Paulo 1988-1996.

As últimas experiências:

BNH, COHAB e CDHU - Os Conjuntos Afastados

SEHAB/HABI - Os Conjuntos Urbanos

A administração 1988/92

A administração 1992/96

Os últimos anos foram marcados pela agravamento das condições de vida da população brasileira em todos os sentidos. Com a extinção do BNH e o esgotamento do SFH em 1986, observou-se o aprofundamento da crise habitacional, marcada sobretudo pela ausência de uma política habitacional no âmbito federal, que acabou gerando espaço para iniciativas autônomas, tanto por parte dos Estados como do Municípios. Essas políticas habitacionais que são implantadas, por mais significativas que sejam, no entanto, geralmente não tem continuidade, restringindo-se ao período do mandato político.

Durante a vigência do BNH/SFH, a atuação municipal principal na área de produção e financiamento habitacional estava subordinada a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP, cujos principais empreendimentos foram grandes conjuntos habitacionais isolados no limite periférico da Grande São Paulo, inclusive na zona rural, marcados pela baixa qualidade tanto urbanística como arquitetônica de suas propostas⁵¹.

51. "...a partir de 64, com a criação do Banco Nacional da Habitação, só atuou através da COHAB-SP, produzindo unidades habitacionais prontas, construídas por empreiteiras, na extrema periferia da região metropolitana (zona rural), em grandes projetos de forte impacto ambiental, em geral

Em relação ao Estado, a CECAP que tornar-se-ia CDHU (após Codespaulo e CDH, respectivamente), foi responsável por uma política que sempre enfatizou a quantidade em relação a qualidade, produzindo, da mesma forma, os conjuntos habitacionais isolados ou afastados, marcados pela monotonia (por meio da repetição exaustiva das unidades padronizadas), pela ausência de equipamentos e relação com o entorno, (que exigem continuamente novos investimentos do poder público para extensão de redes de serviços e transporte) e pela baixa densidade populacional. Esses conjuntos segregados e isolados da vida urbana, mal servidos pela infra-estrutura urbana, amparados por uma política de transporte coletivo ineficaz, acabam por tornar-se uma "cidade-dormitório" ou gueto, e assim, transformam-se em um problema mais grave.

Em ambas iniciativas, tanto municipal como estadual, a casa sempre é vista como solução ou finalidade, ao contrário do que preconizava, por exemplo, os arquitetos coordenadores do Plano da CECAP para Guarulhos, em 1967, para os quais "a casa não termina na soleira da porta"⁵². Respondem ainda a lógica das empreiteiras que necessitam de grandes obras e da especulação imobiliária, por meio da valorização das zonas vazias intermediárias criadas entre os conjuntos e a áreas urbanizadas, que acabam forçando a extensão da infra-estrutura por parte do poder público.

Notadamente nos últimos dez anos, as iniciativas municipais vem se destacando pela proposição de alternativas, sobretudo em relação a ação estadual, que consistem nos projetos de **conjuntos habitacionais urbanos ou inseridos**, dada por sua dimensão compatível e pela condição pela qual se relaciona no meio urbano constituído.

desprovidos de equipamentos urbanos e sem participação popular. Tais intervenções não chegaram a atender a população de baixa renda, seja pelo número restrito de unidades produzidas, cerca de 100 mil numa metrópole que cresceu de 3,5 milhões de habitantes em 1960 para 15 milhões de habitantes em 1990, seja por falta de renda dos trabalhadores, custo das obras, ausência de subsídios e restrições burocráticas do próprio Sistema Financeiro Habitacional." In Bonduki, Nabil(organizador), *Habitat: as práticas bem-sucedidas em habitação, meio-ambiente e gestão urbana nas cidades brasileiras*, São Paulo, Studio Nobel, 1996.

52. Incorpora em seu projeto uma visão urbanística distinta dos demais, procurando sua inserção na cidade através da proposição de espaços públicos e serviços comuns.

Apesar de não serem produzidos e conduzidos por uma mesma e contínua política, e apresentarem portanto características distintas e, em alguns casos diametralmente opostas, podem ser considerados como elementos constituidores de uma nova política habitacional.

1.2.1. Plano de Habitação de Interesse Social, 1989-1992

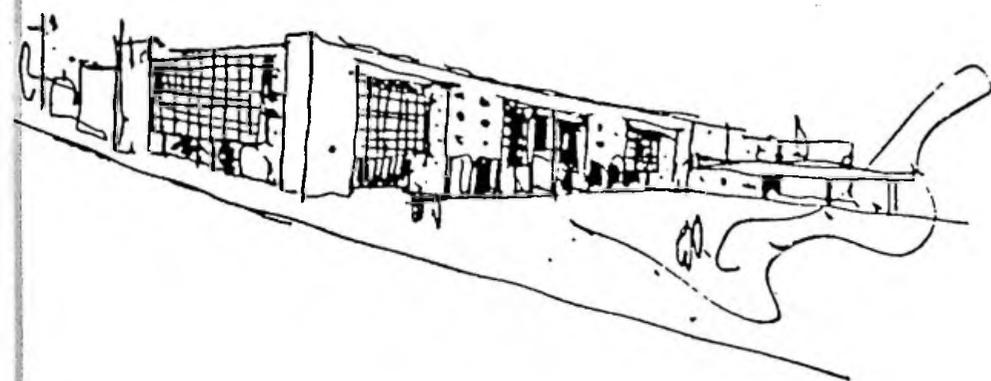
O Plano de Habitação de Interesse Social do Município de São Paulo, foi desenvolvido e implementado pela SEHAB, por meio da Superintendência de Habitação e Desenvolvimento Urbano - HABI, durante a administração Luiza Erundina, entre 1989-1992. Esse plano, elaborado por extensa equipe técnica, organizou uma estratégia para equacionar o problema habitacional em São Paulo, definindo uma série de diretrizes e programas inovadores em relação à forma como o problema da habitação social vinha sendo tratado pelo governo, particularmente pelo SFH, BNH e COHAB, que pretendiam tornar-se uma referência para o processo de renovação da Política Nacional de Habitação. Entre estas diretrizes podemos destacar:

- Articulação entre política habitacional e política urbana, fazendo a implementação do plano habitacional uma política urbana. Tinha como objetivo ocupar os vazios urbanos, evitar o crescimento horizontal da área urbanizada e desestimular a necessidade de deslocamento do cidadão, invertendo assim significativamente a lógica usual do processo de produção habitacional por parte do Estado;
- Diversidade de programas e projetos, rompendo a uniformidade de soluções que caracterizam o período do BNH, principalmente por meio da incorporação da solução de blocos em oposição a solução da casa ou unidade isolada;
- Direito de morar com dignidade no centro urbano e áreas de urbanização consolidada, rompendo com a lógica da segregação urbana que destina apenas as zonas periféricas para população de baixa renda, viabilizando e capacitando os cortiços a oferecerem condições reais de habitabilidade, garantindo a manutenção das populações originais nos locais de intervenção;
- Regularização fundiária de áreas ocupadas e acesso à terra urbana por meio da desapropriação de vazios urbanos;

- Parceria com a sociedade organizada e estímulos a processos de produção autogeridos ou co-geridos, a partir do apoio técnico e logístico as ações de mutirão;
- Valorização do projeto arquitetônico e urbanístico como, uma etapa indispensável para a melhoria da qualidade de habitação;
- Respeito ao meio ambiente e ao patrimônio cultural. Compatibilização do atendimento habitacional com critérios de preservação ambiental;
- Critérios sociais de financiamento, buscando garantir o retorno do investimento sem impedir o acesso de família de baixa renda ao atendimento habitacional;
- Respeito a relação custo/benefício, na perspectiva de garantir uma boa qualidade e adequado atendimento habitacional pelo menor custo possível;
- Participação popular na formulação de projetos e programas, na definição da demanda dos empreendimentos e nas prioridades orçamentarias; e,
- Assistência jurídica gratuita em assuntos habitacionais para a população de baixa renda.

Os programas desenvolvidos no âmbito do Plano de Habitação de Interesse Social foram implementados com recursos próprios ou transferidos ao município (orçamento municipal, recursos geridos pelo governo federal, operações interligadas e retorno de investimentos), concentrados no FUNAPS (Fundo de Atendimento à População Moradora de Habitações Subnormais), órgão administrado pela HABI.

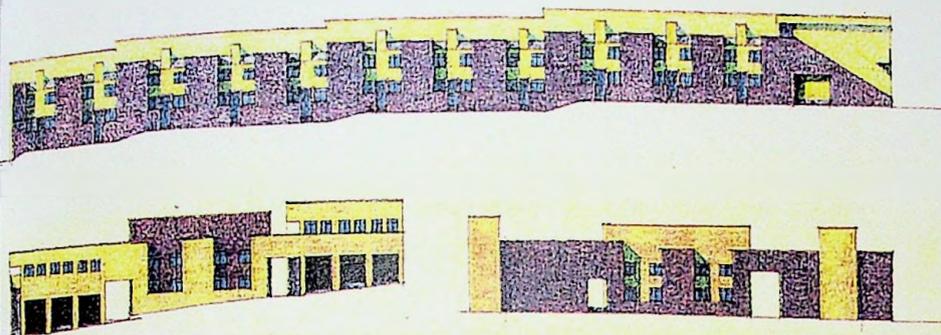
Os programas habitacionais criados a partir desses pressupostos para enfrentar as diferenciadas manifestações da crise habitacional em São Paulo geraram diversos campos de atuação da HABI: regularização fundiária e reurbanização de favelas, financiamento para a construção por meio de mutirão autogerido por associações comunitárias, intervenção em cortiços e produção de conjuntos habitacionais por empreitada.



As diretrizes básicas que orientaram o desenvolvimento dos projetos de conjuntos habitacionais urbanos foram:

- Aproveitamento dos vazios urbanos, principalmente terrenos públicos sem destinação de uso, remanescentes de obras públicas e desapropriações, providos de infra-estrutura urbana, reduzindo desta forma o custo de implantação dos projetos habitacionais, assim como da infra-estrutura necessária;
- Projetos de pequenas dimensões (terrenos entre 2.000 e 20.000 m²) e densidades elevadas (entre 800 e 1.500 hab./Ha) ;
- Inovação tipológica e utilização de novas soluções de articulação das unidades habitacionais, possibilitando a obtenção de altas densidades sem comprometer a qualidade espacial e ambiental;
- Diversidade de soluções arquitetônicas e urbanísticas, com a incorporação de equipamentos sociais, comércio e serviços;
- Adequação dos projetos ao entorno em termos de desenho e volumetria;
- Espaço público livre e resolvido não como sobra de espaço construído, mas como elemento articulador dos edifícios;
- Utilização de processos construtivos racionalizados, possibilitando uma execução rápida e eficiente;
- Permanente processo de participação popular desde a elaboração do programa até a concepção do desenho e desenvolvimento da obra; e, finalmente,
- Incorporação dos equipamentos e infra-estrutura urbanos já existentes na elaboração do projeto urbanístico.

Desta forma os conjuntos habitacionais de pequeno porte se inserem efetivamente na cidade, por meio da ocupação e adensamento dos vazios urbanos, propiciando a melhoria da qualidade de vida, além de colocar o usuário como principal objetivo da produção habitacional e sujeito do processo.



Para se viabilizarem os objetivos explicitados, a HABI se transformou em um órgão coordenador de projetos e atividades de assessoria técnica que foram desenvolvidos por escritórios de arquitetura e urbanismo contratados pela prefeitura. Garantiu-se desta forma o desenvolvimento de soluções originais, diferenciadas do ponto de vista arquitetônico, de implantação urbanística, de processos construtivos e de novas tipologias.⁵³

Foram desenvolvidos diversos projetos e promovidos concursos públicos de arquitetura, que além de estimular o debate e a participação de um número maior de profissionais no processo, acabaram por servir de critério técnico para contratação destes por parte da HABI.

A produção destes conjuntos, apesar da validade da iniciativa de negar a lógica da produção anterior, principalmente por seus aspectos negativos, já explicitados, acabaram negando por completo ao se fazer tábua rasa do período imediatamente anterior, e não se apropriaram nem das experiências bem sucedidas e seus aspectos considerados positivos, como o CECAP Guarulhos, por exemplo.

Alguns conjuntos implantados, com seus blocos muito próximos, dada a alta densidade pretendida, geraram espaços e acessos pouco generosos, o que praticamente configura-os como condomínios fechados. A questão da valorização dos espaços coletivos, como elementos de articulação dos edifícios, é comprometida por essas dimensões reduzidas ou disposição pouco favorável destes espaços, quase sempre internos. Como a sua utilização fica a critério dos moradores, e dadas suas características, o espaço tende a se particularizar, não atingindo um dos princípios latentes desta nova política de projetos⁵⁴.

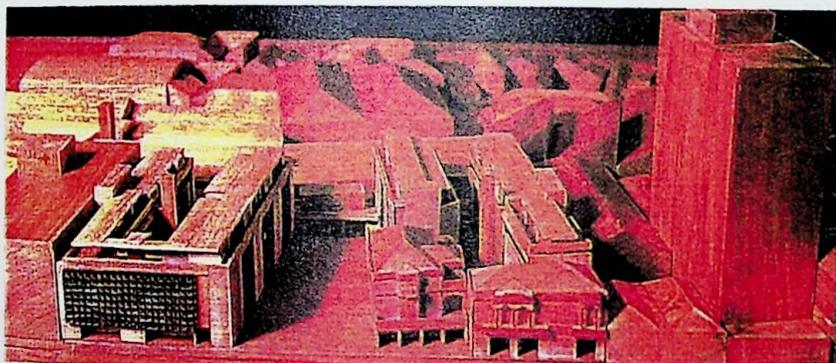
53. "Ao considerar a forma arquitetônica da moradia e o desenho dos assentamentos como componentes fundamentais da política habitacional, resgataram-se tipologias residenciais tradicionais sob novas linguagens. Abandonando-se a concepção da casa isolada, privilegiou-se os sobrados ou as casas sobrepostas em fileiras. Assim, com a volumetria movimentada dos renques de casa geminadas e com sua fachadas configurando a perspectiva da rua, evitou-se a monotonia da seriação e se criou lugares agradáveis para se morar e conviver socialmente." Andrade, Carlos Roberto Monteiro (org.). *Arquitetura & Habitação social em São Paulo 1989-1992*. São Carlos, USP EESC, 1992, p. 16

54. "Infelizmente, no entanto, as intenções de projeto e mesmo da liderança das comunidades envolvidas não são suficientes para alterar comportamentos firmemente estabelecidos na

A busca desmedida de uma nova linguagem, a partir da adoção imediata do ideário formal da arquitetura contemporânea, por parte de alguns arquitetos contratados, acabaram por deixar em segundo plano algumas questões fundamentais, prejudicando as soluções desde os espaços de circulação até a resolução dos exíguos espaços da habitação⁵⁵.

Por outro lado o conjunto do trabalho, independentemente da qualidade deste ou aquele conjunto, representa a inauguração de um novo olhar para a cidade real e seus problemas, ao incorporar a questão habitacional na política urbana. Pode-se considerar também o aspecto positivo da diversidade de soluções que, ao contrário da repetição em série de uma solução genérica, é muito mais condizente com uma noção de cidade múltipla e ambientalmente rica, um caminho a ser trilhado ainda e sempre.

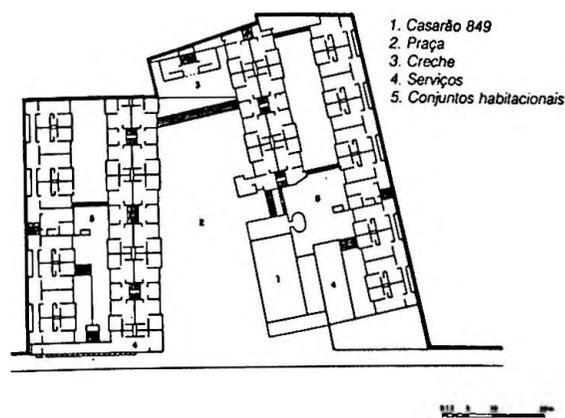
Um projeto que merece destaque pela qualidade da proposta arquitetônica e urbanística é o Conjunto Celso Garcia no Brás, desenvolvido pela HABI/Cortiço, tendo como arquitetos responsáveis Claudio Manneti e Pedro Salles. O edifício proposto em um terreno urbano com dois imóveis antigos e alguns lotes subtilizados, todos



sociedade, como o desprezo pelo espaço público. Por mais que se tenha avançado nesta questão, não pode ser abstraído que estes empreendimentos não são ilhas que possam superar os problemas da vida urbana em São Paulo e práticas arraigadas na população de baixa renda. A questão da segurança e da violência urbana e a própria qualidade física e social do conjunto em relação ao entorno pessimamente urbanizado, acaba por gerar, em alguns casos, no período da pós-ocupação, o desejo de isolamento, consubstanciado no desejo de fechamento do conjunto em relação a cidade, gerando uma espécie de cidadela. E quando não é possível isolar todo um conjunto, termina por ser inevitável o aparecimento de muros, portões e grades que separam o público do privado e, as vezes, a apropriação do público pelo privado. Apenas um permanente processo de educação para a vida urbana poderá garantir a superação deste problemas que já começam a ocorrer nos conjuntos novos." Andrade, Carlos Roberto Monteiro (org.). *Arquitetura & Habitação social em São Paulo 1989-1992*. São Carlos, USP EESC, 1992, p. 51.

É importante notar que esta preocupação inicial que se confirmou em alguns casos, também ocorreu no Conjunto Zezinho Magalhães Prado com a transformação das freguesias em verdadeiros condomínios fechados com grades e portarias para controle de acesso nas áreas comuns, desarticulando completamente a proposta inicial das freguesias efetivamente construídas. Ou seja, de fato é um problema não da arquitetura mas da sociedade.

55. É curioso notar em alguns projetos a aproximação com o realismo que marcou o panorama intelectual e cultural do aparecimento do contextualismo e do grupo italiano *Tendenza*, representado pelo arquiteto Aldo Rossi. Nestes mesmos projetos nota-se muito a influência do racionalismo rossiano, com apropriação direta de formas características de sua produção, como é o caso do Conjunto do Brás.



ocupados como cortiço, propõe a implantação de dois novos blocos afastados configurando um pátio público para o qual se abrem os equipamentos comuns (creche, comércio e até um espaço cultural) situados a rés-do-chão. Os casarões existentes recuperados também teriam uso comum. A população atual seria mantida inteiramente no local, permitindo-se ainda um adensamento considerável (são construídas quase que o triplo de habitações existentes originalmente). O mais relevante é a relação exata que os edifícios propostos procuram estabelecer com a cidade, inserindo-se no contexto urbana por meio da subordinação aos gabaritos existentes e a morfologia do vazio urbano em questão.

Os quase 200 empreendimentos desenvolvidos, marcados pela diversidade de soluções arquitetônicas, urbanísticas e tecnológicas, revelam uma experiência bem sucedida. A maior contribuição do programa, apesar da sua não continuidade e da dificuldade em ampliar o leque de contribuição dos arquitetos, foi a possibilidade de estabelecer um debate - mesmo que momentâneo - sobre a arquitetura e sua importância na cidade.

Ao final de 1992, cerca de 500 mil famílias, com renda inferior a 5.000 dólares, estavam sendo beneficiadas pela ação municipal, incluindo empreendimentos concluídos, em obras e projetos⁵⁶. Com a mudança da administração municipal em 1993, os programas foram abruptamente interrompidos, por sua opção em adotar processos tradicionais de promoção e gestão, reforçando a centralização e a construção por empreiteiras.

56. Bonduk, Nabil(organizador), Habitat: as práticas bem-sucedidas em habitação, meio-ambiente e gestão urbana nas cidades brasileiras, São Paulo, Studio Nobel, 1996.

1.2.2. PROVER / Cingapura, 1993-1996

A nova política habitacional municipal extinguiu a FUNAPS e, conseqüentemente, os programas por ele coordenados, criando o Fundo Municipal da Habitação, cujo objetivo primordial era atuação em áreas de favelas e outras formas de sub-moradia. Dentre os projetos prioritários e liderando os investimentos da SEHAB, destacou-se o Projeto de Urbanização de Favelas com Verticalização - PROVER, já iniciado com uma lógica completamente diversa na administração anterior, divulgado publicitariamente como projeto Cingapura, que acabou tornando-se um símbolo da administração entre 1993-96.

O projeto se referenciou, segundo a Secretaria da Habitação, em uma experiência internacional: o Programa de Habitação Popular do Governo de Singapura, na Malásia, iniciado em 1964 e responsável pela construção de 740 mil unidades habitacionais em trinta anos. A ação asiática foi organizada por um órgão executivo (*Housing and Development Board*) em parceria com a iniciativa privada, a partir da criação de um fundo Nacional de Previdência (*Central Provident Fund*), com recursos provenientes do salário do trabalhador e das empresas, semelhantes ao sistema brasileiro do FGTS.

A partir dos estudos já realizados pela HABI na administração anterior, no Programa de Verticalização de Favelas, é lançado o Projeto Cingapura, que tem por objetivo dar "condições dignas de habitação para população residente na favela", por meio da implantação de edifícios verticais e benfeitorias, em substituição a estrutura habitacional existente, sem a remoção da população original.

"Este projeto não se limita à verticalização, ou seja, a construção de prédios de apartamentos, mas promove também a transformação da favela em loteamento, condomínio ou conjunto-vila, à medida em que

implanta infra-estrutura e serviços de saneamento básico, além da melhoria dos imóveis remanescentes.⁵⁷

As alternativas tipológicas das edificações e o projeto urbanístico são condicionados pelas características locais, e refletem a densidade da área, a topografia e qualidade do solo, disponibilidade de terrenos, expectativas das famílias, características de ocupação das áreas vizinhas, recursos disponíveis e perfil da renda da população residente.

A favela pode ser totalmente urbanizada, com todos os barracos substituídos por prédios de apartamentos, ou admitir uma solução mista com prédios e áreas remanescentes urbanizadas por meio de melhorias, recuperação ou relocação dos imóveis existentes, com a reordenação dos lotes. As tipologias dos prédios são variadas, de acordo com as soluções unifamiliares encontradas, número de habitantes previstos e dimensão da área, podendo haver edifícios de quatro até 10 pavimentos, com elevador.

São abertas ruas, inserindo o conjunto na malha viária da cidade dando condições de acessibilidade dos serviços e veículos, além dos próprios moradores. Em todos empreendimentos são previstas áreas de lazer, e sempre que possível, áreas para construção de equipamentos sociais. Todas as áreas de risco (encostas, enchentes, etc.) são saneadas por meio de obras específicas e imóveis remanescentes regularizados.

Os recursos financeiros que viabilizaram o Projeto Cingapura são oriundos tanto da Caixa Econômica Federal (por meio dos recursos FGTS) como do BID, Banco Interamericano de Desenvolvimento. O imóvel pode ser adquirido pelo beneficiário, por meio de financiamento com prazos até 25 anos, sem o direito, no entanto, de alugar ou vender, evitando pretensamente assim a especulação imobiliária no processo.

Como realização urbana de porte no campo habitacional é visível o resultado favorável e positivo do Cingapura, que cria condições de fixação da população de baixa renda em áreas urbanas já consolidadas e viabiliza uma política de renovação urbana, por meio do impacto que cria

57. Projeto Cingapura. O encontro de São Paulo com a cidadania. São Paulo, SEHAB-SP, 1996. Catalogo.

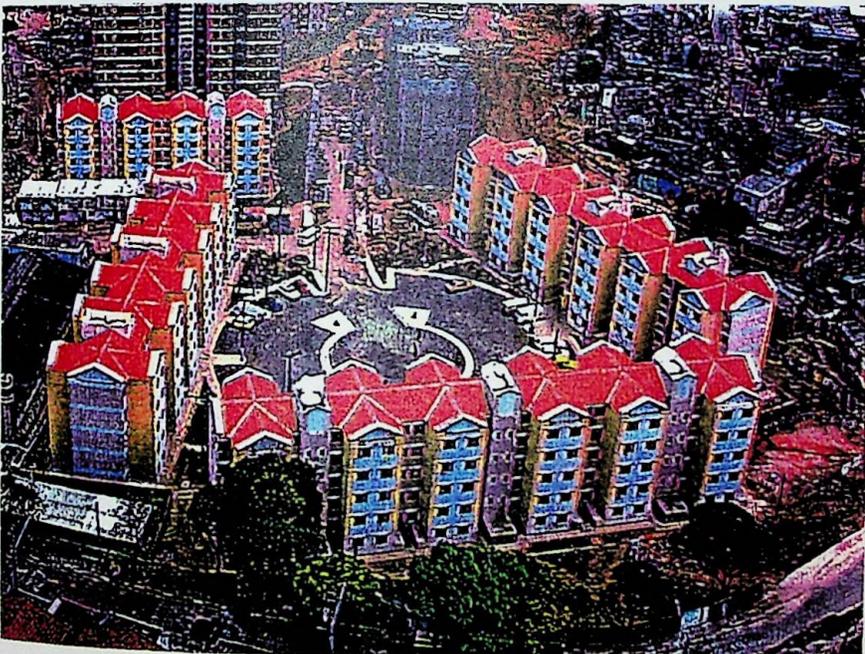
na paisagem urbana e da potencialização da economia na cidade com a inserção de novas áreas e cidadãos no processo econômico e produtivo.

Seu sucesso, no entanto, corresponde no plano político a um retrocesso: reforça a idéia de propriedade privada⁵⁸ e de inserção social por meio do conceito neoliberal de cidadão como consumidor, em oposição a noção de cidadania, do domínio pleno dos direitos e possibilidades de versar sobre o próprio futuro.

A condição da miséria é tão avassaladora que qualquer iniciativa, por mais perversa que seja, é socialmente aceita e transforma-se em instrumento de poder. O objetivo primordial do Cingapura não é apenas contribuir para resolução da questão habitacional, mas representar-se⁵⁹ como tal, apesar das fragilidades que contém.

Como solução arquitetônica não apresenta inovações tipológicas, programáticas ou funcionais e tampouco especulações técnicas, além de investirem no binômio simples/barato e inverterem completamente a lógica de toda experiência anterior .

A verticalização - característica principal do projeto - é uma decisão decorrente das condicionantes do projeto e do processo de gestão e produção da iniciativa: terrenos exíguos, alta densidade habitacional, ação centralizada e vinculada grandes construtoras. Ao liberar o terreno, perde-o novamente, ao não incorporar tecnologia e adotar a solução simples/barata, ocupando o térreo com unidade habitacional, solução usual nos conjuntos habitacionais afastados produzidos maciçamente pelo BNH. Desta forma a área que poderia ser livre é ocupada e a área



58. Na verdade, a idéia da "casa-própria" tem sido condutora de todas políticas habitacionais nacionais desde o Estado Novo, como vemos em Bonduki, Nabil. *Origens da habitação social no Brasil*. São Paulo, 1994. Tese de doutorado apresentada na FAUUSP. .

59. O nome Cingapura foi sugerido por um publicitário, responsável pela campanha política e publicidade da administração responsável pelo projeto, uma espécie de consultor de marketing sócio-político. "Por ter participado do batismo do nome, me sinto uma espécie de padrinho do projeto Cingapura. É muito gostoso participar de um projeto desde o início e vê-lo crescer, dar certo e ficar famoso. Torço pelo dia que vai chegar na Bahia." Duda Mendonça, publicitário, In *Projeto Cingapura. O encontro de São Paulo com a cidadania*. São Paulo, SEHAB-SP, 1996. *Catálogo*



efetivamente livre, remanescente da implantação dos edifícios, é destinada ao uso do automóvel.

O edifício vertical se transforma em referência urbana por meio da visibilidade e insere-se mais uma vez no contexto urbano, não pela justeza de suas formas e conteúdos de sua proposta, mas pela evidência.

Sua diversidade tipológica apenas admite o projeto hegemônico da habitação social (tida como popular) em nosso país: plantas rígidas de áreas mínimas⁶⁰, articuladas por circulações enclausuradas. Trata-se, na verdade, de um tratamento exagerado de fachadas, por meio do emprego de cores, incorporando sempre que possível as típicas soluções da produção de edifícios da especulação imobiliária para classe média, desprovido de qualquer preocupação ligada às tradições e práticas populares do morar nas cidades. Resume-se mais uma vez em uma operação de propaganda, na qual a diversidade não interessa de fato, mas somente sua visibilidade, por meio da massificação dispersa e maquiada pelas cores.

Diferentemente da experiência anterior, a política habitacional vigente não estimula o debate por meio da contribuição de diferentes arquitetos, mas apresenta suas soluções uniformes e repetitivas, sem referências nenhuma à autoria dos projetos, valorizando tão somente a realização seriada do empreendimento.

Confirmado um dos aspectos mais positivos das duas experiências, a inserção definitiva da política habitacional na política urbana, ambas apontam para o mesmo horizonte, em caminhos, no entanto, completamente diversos.

Cabe cidadãos e aos arquitetos apontarem o caminho desejável.

60. A área média das unidades habitacionais do Projeto Cingapura é de aproximadamente 40 m².

1.3. Edifícios urbanos

Da mesma forma que os conjuntos habitacionais da CECAP desenvolvidos por Artigas e as políticas habitacionais das últimas administrações municipais servem como subsídio para desenvolvimento de reflexões de projeto, os edifícios urbanos, habitacionais ou não, também constituem referências importantes por suas características urbanísticas e arquitetônicas.

Desta maneira foram selecionados alguns edifícios significativos na cidade de São Paulo, considerados como paradigmáticos para o raciocínio do projeto que se segue.

Ao deixar de serem citados outros edifícios, tão ou mais importantes do que estes, não significa que foram abstraídos ou desconsiderados. Na verdade procurou-se estabelecer um critério ao adotar edifícios paradigmáticos da cidade de São Paulo por se tratarem de ensaios no mesmo território objeto deste. Claro que as demais experiências interessantes, tanto nacionais como internacionais, são importantes e consideradas, principalmente as intervenções contemporâneas, que procuram responder a uma nova relação entre o público e o privado, seus usos coletivos e particulares, além de sublinhar a reflexão sobre a questão da cidade de maneira consistente. Estas serão citadas sobretudo na bibliografia e fontes deste trabalho



Edifício Esther

Arq. Alvaro Vital Brasil e Ademar Marinho

Av. Ipiranga / rua Sete de Abril

1935

11 pavimentos

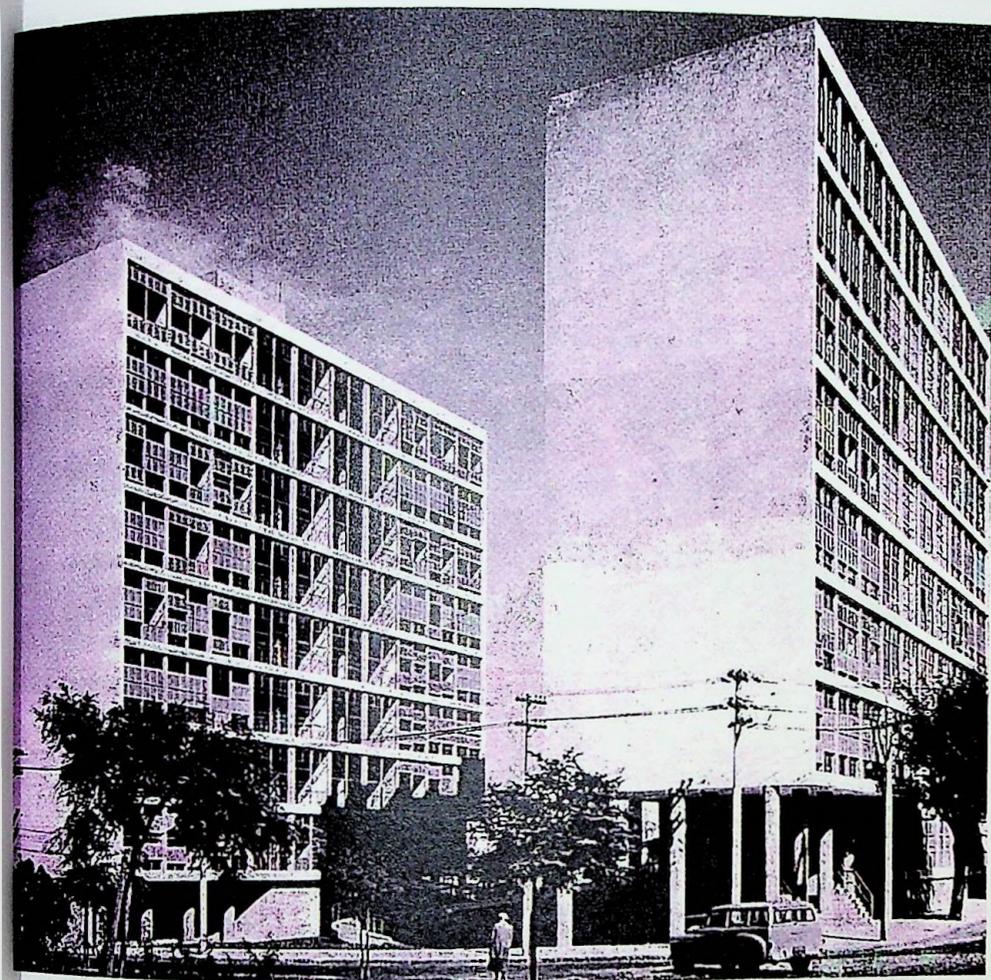
62 UH

Este edifício de uso misto é de fundamental importância pela introdução da arquitetura moderna na cidade de São Paulo em uma escala nitidamente urbana, depois das casas de Warchavchick e o prédio de Júlio de Abreu. Marcado pela solução estrutural ousada e, principalmente, pela diversidade tipológica⁶¹, é importante considerar o agenciamento urbanístico do projeto que cria uma rua posterior (atual rua Gabus Mendes) para liberar definitivamente o bloco do quarteirão da rua Sete de abril⁶². Na verdade trata-se mais de uma operação formal do que propriamente uma gentileza urbana⁶³, mas não deixa de ser extremamente interessante e inaugural de uma postura necessária e possível para a arquitetura. Outro conceito importante é a solução de vários edifícios acoplados em um bloco único, articulado pelos vazios de ventilação e circulação vertical.

61. A estrutura independente e lajes contínuas permitem uma flexibilidade maior da planta

62. O edifício Arthur Nogueira, na porção restante do lote, construído posteriormente, também é projeto de Alvaro Vital Brasil.

63. "Assim o Esther ficou solto no terreno, amarelo e iluminado, até que a massa de arranha-céus o cercasse. Mas aquela esquina mantém seu encanto: a rua Basílio da Gama começa no Esther e termina em outra boniteza, a Galeria Metrôpole, de Candia&Gasparini. Ou melhor, não termina: como a galeria é aberta, por ela flui até uma praça de muitas árvores, atrás da Biblioteca Municipal. Aquelas árvores que apontam as nuvens são remanescentes dos quintais em que chorava a garoa paulista. Eram da casa do cardeal arcebispo de São Paulo, como foi Dom José Gaspar entre 1939-43. Foi-se o quintal e a garoa, fica o olhar e a lembrança." In o "Edifício Esther e a estética do modernismo", texto de Luiz Carlos Daher, publicado pela revista Projeto no 31 em 07/81



Edifício Louveira

Arq. Vilanova Artigas

Praça Vilaboim

1948

7 pavimentos

30 UH

A forma pela qual o edifício incorpora a praça imediatamente na frente do terreno é a maior qualidade urbana deste edifício habitacional - o único desenvolvido pelo arquiteto para iniciativa privada - projetado pouco antes de sua viagem aos EUA em 1948. A praça interna do edifício, configurada pelo afastamento de aproximadamente 20 m dos dois blocos, abre-se para a rua e nela se estabelece o acesso comum as duas lâminas habitacionais através de uma rampa que suave e sinuosamente procura pelo passeio público. A distancia entre os blocos é ainda definido pela necessidade de perfeita e idêntica insolação dos panos iluminantes principais. Assim, os dois blocos de sete pavimentos estão orientados de maneira similar e oferecem uma solução global e comum a todas unidades, sem privilegiar nenhuma delas, sem concessões, consubstanciada pelas duas empenas cegas para a praça: vista lateral de todos⁶⁴.

64. "O edifício Louveira tem um significado interessante porque é um tipo de aproveitamento do terreno e de forma de edifício que serviu de base para a construção para vários outros edifícios em São Paulo. Ele tem uma implantação que todos os meus colegas arquitetos nunca deixaram de elogiar porque assimila a praça, que está em frente, ao interior do edifício. Há um pormenor interessante: o nosso código de obras, foi feito a partir da conciliação do Art Déco com a melhor arquitetura e meus colegas que aprovavam os projetos na Prefeitura criaram uma série de dificuldades para a aprovação. Quando apareci lá com o desenho da fachada, que eram quatro riscos, meu colega (cujo nome eu não digo porque pode ser interpretado erradamente) pôs as mãos na cabeça. -"Artigas, essa não vai passar! Dois riscos, sem nenhuma janela, isso não dá, não vai aprovar." Acabei adotando a posição que, em geral, adotava. Construí inteirinho e depois que estava construído, ninguém teve coragem de dizer que eu tinha que abrir janelas nas empenas." Instituto P.M. e Lina Bo Bardi e Fundação Vilanova Artigas. *Vilanova Artigas*. São Paulo, Instituto P.M. e Lina Bo Bardi, 1997. p. 55.

Edifício Copan

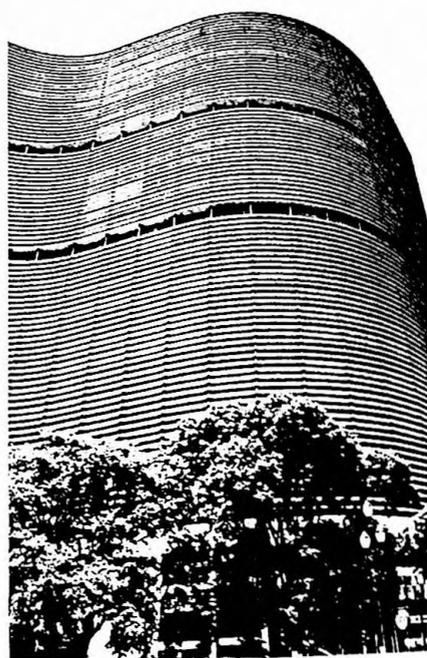
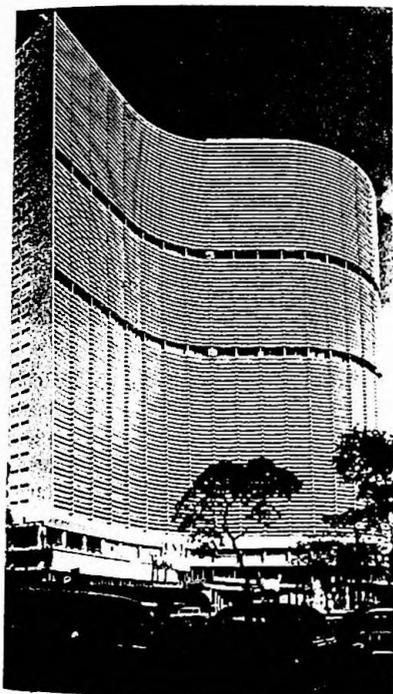
Arq. Oscar Niemeyer

Av. Ipiranga / rua Araújo - São Paulo

1951

35 pavimentos

1.024 UH



Autônomo em relação ao meio urbano imediato, o edifício acaba por criar um novo território. Da mesma forma que o Esther, sugere novas ruas por meio do seu desenho orgânico inusitado⁶⁵, criando assim espaços públicos numa lógica completamente inversa a da produção urbana. A forma curva do edifício habitacional é subordinada a um agenciamento formal que resulta em um aproveitamento maior do terreno irregular. Apesar dos problemas ocorridos no processo de construção e finalização da obra, inclusive com o não reconhecimento por parte do arquiteto do resultado final do empreendimento⁶⁶, é um edifício modelar no que diz respeito a diversidade tipológica e de usos sugeridos, afinal os trinta e dois pavimentos úteis admitem desde *kitchenettes* até apartamentos de quatro dormitórios. Corresponde ao momento de intensa construção e renovação do centro da cidade e por isso mesmo se destaca dos demais edifícios construídos na mesma época,

65. Não através de uma necessidade formal como parece ser o caso do Esther pelo tratamento secundário do edifício anexo. O Hotel, no caso do Copan, posteriormente construído como sede-administrativa de um banco, era inicialmente um edifício significativo e marcante no conjunto pela oposição em relação a lâmina habitacional.

66. "A rigor, apenas a fachada ondulada corresponde a concepção do arquiteto carioca" Revista Urbs. São Paulo, S3 Editora, 1998, n° 9, p. 44.



Edifício Daccache

Arq. Arnaldo Martino.

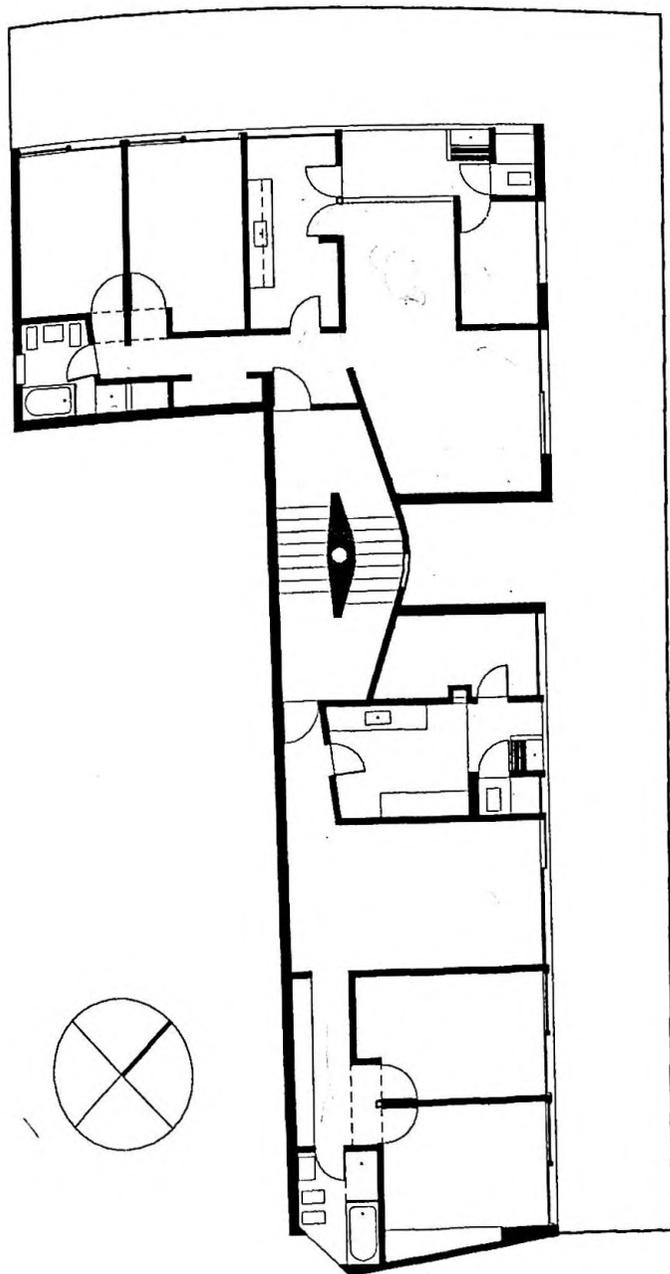
rua da Consolação, 439

1973

7 pavimentos

Edifício comercial

A proposta de ocupação do lote urbano caracterizado como vazio configurado pelas empenas laterais dos edifícios vizinhos é extremamente interessante. O edifício se encaixa com exatidão nos espaço exíguo e estreito transformando o espaço urbano circundante de maneira inesperado e leve. A solução criativa dos quebra-sóis verticais, unificando o bloco de pavimentos úteis, libera e evidencia o vestibulo de acesso e coroamento do edifício, estabelecendo ainda um dialogo vivo com a cidade por meio do emprego de cores alternadas, que acabam cambiando a maneira pela qual o edifício é percebido pelo transeunte. Outra solução importante é a incorporação do fosso posterior de iluminação e ventilação como um vazio interno unificado por uma obra de arte.



Edifício Masetti

Arq. Carlos Barjas Milan

rua Artur de Azevedo, 32

1959

4 pavimentos

8 UH

Pela singeleza da solução arquitetônica e a incorporação da circulação na solução espacial, este pequeno edifício é significativo apesar de pouco conhecido. Os dois blocos de unidades habitacionais são articulados pelo bloco de circulação vertical que estabelece em seus respectivos patamares os acessos independentes de cada unidade situadas em meio-níveis. As plantas das unidades, extremamente bem resolvidas, incorporam os aspectos visuais do entorno.

2. ESTRUTURAS HABITACIONAIS URBANAS

2.1. A cidade como ponto de partida

*"A essência da casa não é a casa,
é o endereço da casa, a
convivência do espaço urbano."*

Paulo Mendes da Rocha⁶⁷

Se as experiências habitacionais em nosso país sempre conduziram o olhar para a questão em si - resolver o déficit habitacional a qualquer custo - entendendo desta forma a habitação como solução, não deixou-se de mencionar os aspectos negativos desta experiência.

O Estado foi responsável por uma política que sempre enfatizou a quantidade em relação a qualidade, produzindo **os conjuntos habitacionais isolados ou afastados**, enquanto as últimas iniciativas municipais, a partir da falência do modelo proposto, se destacam pela proposição de alternativas que consistem nos projetos de **conjuntos habitacionais urbanos ou inseridos**.

Porém mesmo nestas experiências recentes, a maioria dos conjuntos situam-se ainda fora do chamado centro expandido e, quase sempre, em áreas periféricas.⁶⁸ Dada a situação e a circunstância da produção destes conjuntos, a casa ainda é vista somente como solução ou finalidade. A cidade portanto não foi sempre objeto essencial destas políticas, principalmente da vigente.

67. In Galeria São Paulo. *Investigação São Paulo*. São Paulo Galeria São Paulo, 1990.

68. Tendo em vista sobretudo o problema fundiário e por tratar de resolver problemas crônicos de ocupações habitacionais previamente existentes.

Considerar a solução da questão habitacional somente a partir de critérios técnicos, atribuindo a arquitetura esta tarefa, não condiz com a realidade. A solução será fundamentalmente social e cumpre a arquitetura dar forma a esta. Desta maneira parece ser impensável admitir que a resposta ainda resida na construção de conjuntos afastados ou modelos reprodutíveis em série, privilegiando ainda a quantidade em detrimento a qualidade. Ao atentar para o quadro contemporâneo da arquitetura, seu necessário processo de revisão e renovação, é imperativo afirmar a diversidade e a qualidade.

A cidade é o ponto de partida deste ensaio.

Não se pode dissociar da reflexão sobre questão da cidade, a reflexão sobre a questão habitação, pois ambas são a mesma questão.⁶⁹

Procurar requalificar por meio do projeto de estruturas habitacionais os espaços vazios existentes na Área Central de São Paulo é o objetivo deste trabalho. Não se trata de elaborar um sistema construtivo alternativo ou estabelecer uma busca exaustiva de tipologias habitacionais, mas procurar construir uma nova possível "política de projeto", a partir de experiências e referências concretas, verificar uma atitude possível em relação ao processo de deterioração da Área Central, no sentido de reverter este quadro. A habitação é nesse sentido nossa matéria-prima deste trabalho e não o objetivo.

Ao considerar a habitação não se deve conduzir a discussão em sua razão produtiva, que classifica a habitação em social ou não, tendo em vista seu usuário final. O ensaio deverá contemplar a possibilidade de se

69. "Ao construir a habitação também se constroa a cidade. Não apenas do ponto de vista morfológico, já que a casa se insere em um lote que, por sua vez, esta em uma quadra delimitada por ruas que se inscrevem no tecido urbano. Nem somente do ponto de vista funcional, considerando que os bairros ou áreas residenciais comparecem na cidade como partes decisivas da sua estrutura, interligando-se a redes de infra-estrutura e definindo o conteúdo e a forma de sua expansão. Mas, sobretudo, na medida em que a casa é o locus privilegiado de atividades cotidianas de caráter privado, que se constituem em contraposição a vida pública que se desenvolve no âmbito específico das ruas, praças, parques e demais lugares públicos do espaço. (...) Desse vínculo orgânico entre a habitação e a cidade que, conforme Heidegger, é também habitação em seu sentido mais amplo, surgem temas arquitetônicos diversos no tratamento a ser dado a espaços peculiares como esquinas, pátios, galerias de circulação, etc." Andrade, Carlos Roberto Monteiro (org.). *Arquitetura & Habitação social em São Paulo 1989-1992*. São Carlos, USP EESC, 1992, p. 15

deixar realizar plenamente, como fosse possível experimentar outros arranjos possíveis.

Caracterizada pela vitalidade e, ao mesmo tempo, pelo abandono⁷⁰, atualmente a Área Central possui uma população fixa muito pequena.⁷¹ Se no período diurno, milhões de pessoas usufruem das estruturas existentes, no período noturno as mesmas são ociosas. Sem população fixa, sem vida noturna, sem segurança, torna-se território vazio, um não-lugar, à noite habitado somente pelos sons das máquinas em contínuo funcionamento. Estimular o uso habitacional do centro é um dos fatores fundamentais de transformação e resignificação da área.

Redimensionar os espaços existentes, considerando as estruturas existentes - a cidade concreta e real - sobre a qual verifica-se a possibilidade e a eficácia de justapor estruturas que garantam a habitabilidade desejada, corresponde ao entendimento que a cidade não pode ser continuamente destruída e reconstruída. Este processo corresponde a uma etapa histórica da formação e consolidação da cidade. A cidade contemporânea deverá valorizar suas estruturas existentes, reveladas por meio da sobreposição das novas estruturas arquitetônicas necessárias aos usos sociais preestabelecidos. Desta forma, a arquitetura adquire uma dimensão distinta, inserida no ambiente urbano, transformando-o sem destruí-lo, como se todas as cidades históricas pudessem existir ao mesmo tempo, continuamente.⁷² Assume um valor que pode modificar as percepções individuais das diversas

70. "Não é apenas o abandono noturno que degrada, a sua intensa vitalidade durante o dia também. É como se fosse uma vitalidade degradada. A crise que ameaça a permanência da cidade como instituição é a mesma que ameaça a permanência da sociedade. A impossibilidade do convívio público transforma os espaços públicos da cidade em espaços de tensão e conflito, sendo estes os espaços preponderantes no centro." Bucci, Angelo. *Anhangabaú: uma arqueologia do futuro*. In São Paulo - Centro XXI - entre a história e o projeto. São Paulo, Associação Viva o Centro, 1994.

71. O distrito da Consolação em 1985 possuía 75.299 habitantes, e em 1994 possuía 62.315 habitantes; Santa Ifigênia em 1985, 42.935, e em 1994, 34.397; Sé, em 1985, 8.014, em 1994, 5.220 (SEADE - Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados, Estimativa da população residente segundo distritos e sub-distritos no Município de São Paulo, 1990-94)

72. "(...)a cidade - dizia Marcill Felinto - não é feita de pedras, é feita de homens. Não é a dimensão de uma função, é a dimensão da existência." Argan, Giulio Carlo. *História da arte como história da cidade*. São Paulo, Martins Fontes, 1993, p. 223.

situações urbanas na qual esta direta e indiretamente interferindo, tornando-se desta forma um condutor do olhar para a(s) cidade(s) existente(s), na qual é possível reconhecer-se como cidadão.

A arquitetura e a cidade como uma unicidade: a cidade informando a arquitetura que deve existir transformando a cidade, é um mecanismo necessário e presente nesta investigação, nosso projeto.

2.2. Metodologia do projeto

*"Você olha o que existe e se pergunta por quê?
Eu imagino o que não existe e pergunto porque
não?"*

Bernard Shaw

Por se tratar de um trabalho cuja síntese se realiza em um projeto é necessário estabelecer um método, que torne claro os objetivos capazes de conduzir os estudos como uma pesquisa. Apesar de indissociável da prática profissional, o projeto acadêmico é eminentemente crítico e, portanto, como uma especulação, permite-se realizar como tal.

A partir de uma análise cotidiana da Área Central e, mais especificamente, do Vale do Anhangabaú e seus sistemas de praças e vazios periféricos, foram verificados e eleitos locais possíveis de intervenção sobre os quais levantaram-se hipótese de implantação a partir da fundamentação teórica e de referências indicadas (projetos e experiências anteriormente realizadas). Estas hipóteses foram registradas em desenhos na forma de esboço.

Nestas primeiras hipóteses foram estabelecidos os componentes arquitetônicos (considerando aspectos programáticos, tecnológicos e formais) e os ensaios de suas possíveis articulações, que acabam por constituir o corpo da proposta específica de intervenção. Definiram-se também premissas e objetivos a serem atingidos pela proposição, conduzindo desta forma o raciocínio do projeto.

A hipótese considerada como solução possível foi desenvolvida e aprofundada em todos seus aspectos arquitetônicos mais relevantes, sendo organizada de forma clara e expositiva, tanto gráfica como descritivamente.

O trabalho desenvolveu-se, portanto, de acordo com o seguinte plano de etapas:

1. Análise e considerações gerais sobre a Área Central de São Paulo e o sistema do Vale do Anhangabaú.
 - 1.1. Aspectos sócio-econômicos e históricos;
 - 1.2. Aspectos espaciais: áreas edificadas e vazios;
 - 1.3. Aspectos funcionais: infra-estruturas urbanas e interferências;
2. Eleição dos locais passíveis de intervenção para relações urbanas desejadas de habitação; e,
3. Ensaio de articulação dos componentes arquitetônicos sugeridos e as respectivas propostas de implantação específicas e formalizações espaciais;
4. Eleição do modelo de implantação, aprofundamento e desenvolvimento do projeto em todos os seus aspectos, entre os quais:
 - 4.1. Implantação e integração urbana; acessos e circulação vertical;
 - 4.2. Definição dos espaços arquitetônicos;
 - 4.3. Definição dos aspectos construtivos gerais e visuais;
 - 4.4. Estudo da estabilidade e dimensionamento estrutural;
 - 4.5. Sistemas de instalações e suportes físicos de habitabilidade;
5. Desenvolvimento da apresentação gráfica.
6. Desenvolvimento do Memorial descritivo e justificativo;
7. Avaliação e discussão dos resultados obtidos, a luz da:
 - 7.1. Legislação existente. Regulação do Uso do solo e Códigos de Obra.
 - 7.2. Condicionantes sócio-econômicos;
 - 7.3. Condicionantes estruturais;

Estas etapas não correspondem necessariamente em capítulos integrais deste trabalho, mas foram essenciais para sua elaboração.

2.2.1. Caracterização da área de intervenção. A estrutura urbana preexistente.

A atual cidade de São Paulo com aproximadamente 15 milhões de habitantes ocupa uma área aproximada de 2.000 Km². A Área Central da cidade, abrangendo os distritos Sé, República, Santa Ifigênia, Bom Retiro, Santa Cecília, além de parcelas dos distritos Barra Funda, Pari, Brás, Cambuci, Liberdade, Bela Vista e Consolação, compreende uma área de 17 Km², correspondente a menos de 2% do total de área urbanizada do município. Abriga quase 500.000 moradores, apesar da área conhecida como centro histórico - nossa área de interesse - possuir menos de 10% desta população.

Do ponto de vista funcional a Área Central concentra atividades do setor financeiro, turismo, lazer, comércio e serviços, pequenas indústrias, serviços especializados, etc... que atendem não só a região metropolitana, como outros estados do país. Oferece mais de um milhão de empregos e é usufruída diariamente por mais de duas milhões de pessoas oriundas de todos pontos da região metropolitana. A acessibilidade por transporte público se dá pelo transporte sobre trilhos, através de 14 estações de Metrô e três estações ferroviárias, e, por transporte rodoviário, através de mais de 250 linhas de ônibus que tem destino no centro⁷³.

Podemos definir três sub-áreas no centro de São Paulo (sem considerar o Centro expandido): o Centro Histórico e o Centro Novo e, entre eles, o Vale do Anhangabaú, um dos principais sistemas de espaço público desta área. Importante por caracterizar-se como um vazio estruturador, localizado entre o Centro Histórico e o Centro Novo, o Vale sempre foi uma pausa ou hiato na massa construída da cidade. Historicamente uma barreira, tanto física como espacial, estabelece a fronteira entre os dois recintos urbanos, foi continuamente envolvido pelos

73. Meyer, regina (org.). *São Paulo Centro: uma nova abordagem*. São Paulo, Associação Viva o Centro, 1996.p. 10.

sistemas urbanos, superado⁷⁴ pelas passagens aéreas transversas (ligando cotas idênticas), galerias e escadarias, acoplado-o a outras praças menores, como é o caso da Ladeira da Memória .

Objeto de profunda transformação na última década com a construção da galeria viária longitudinal e da praça na superfície, passa por uma fase de transição: não se estabeleceu ou configurou-se ainda como espaço público de permanência - mesmo porque nunca foi.

O fluxo viário longitudinal de superfície foi substituído pelo fluxo transversal de pedestres, incapaz no entanto de superar a confortável transposição em cotas idênticas do viaduto do Chá e Santa Ifigênia, ambas estruturas de ligação centenárias. O eixo da Av. São João, antiga ponte do Açu que superava o original e natural córrego do Anhangabaú, é abruptamente interrompido por um anfiteatro de acontecimentos populares, nunca utilizado, e hoje, envolvido por grades, consiste em um dos vários equívocos contidos no projeto implantado, vencedor de um concurso nacional. Talvez o principal engano seja a falta de integração entre a cota da galeria viária e os espaços do Vale, por meio de escadas e/ou passagens públicas, incorporando assim o nível criado, que poderia ser inclusive utilizado como uma estação longitudinal (integrando as estações de Metrô) para parada de ônibus em passagem (eliminando os terminais na superfície).

Os sistemas de transporte público (Metrô e ônibus), portanto, não se integram e compõem um complexo confuso, tomando amplos espaços públicos na superfície como terminais de ônibus⁷⁵, recentemente transformados e consolidados por meio de novos investimentos públicos.

Os edifícios existentes reciclados adaptaram-se exclusivamente ao uso comercial, especializando excessivamente a área e impondo um uso

74. Imagem utilizada por Bucci, Angelo. *Anhangabaú, o Chá e a Metrópole*. São Paulo, 1998. Dissertação de Mestrado apresentada na FAUUSP.

75. "Os terminais de ônibus e suas extensas áreas são situações urbanas absurdas, como imaginar o pátio de manobra do Metrô em áreas públicas valorizadas". Bucci, Angelo. *Anhangabaú, propósitos dos projetos a realizar*. São Paulo, 1995. Trabalho programado apresentado a FAUUSP.

deformado do espaço público, degradando-o pelo abandono noturno e pelo movimento excessivo durante o dia.

A maioria dos grandes edifícios existentes, realizados quando o Vale abrigava o intenso tráfego viário Norte-Sul, não se abrem principalmente para o Vale mas para as ruas paralelas, enfatizando a situação de uso público intermitente.

Somam-se a este quadro a existência de inúmeros vazios urbanos, lotes subtilizados (não do ponto de vista da especulação imobiliária, sobretudo considerando os novos índices de ocupação⁷⁶ da "Operação Urbana Centro", aprovada recentemente com intuito de procurar valorizar a área central, principalmente para os interesses da iniciativa privada e ,portanto, em termos mercantilistas), além de inúmeros edifícios, monumentos e espaços públicos de valor histórico.

O Vale do Anhangabaú apresenta-se como excelente matéria prima para esta investigação, por se tratar de um espaço público deteriorado, como resultante da crise de nossa cidade, mas sobre o qual ainda se articula a vida urbana. Na verdade trata-se de um pretexto para confirmar nosso otimismo em relação ao futuro e no exercício da arquitetura como uma manifestação cultural.

76. Estes índices chegam até 12 vezes a área do terreno, de acordo com o uso pretendido. Notadamente estimula-se o uso habitacional.

2.2.2. Premissas e propósitos a serem atingidos

A articulação dos espaços vazios lindeiros ao Vale, privilegiando o uso habitacional, potencializando o uso coletivo do rés-do-chão, através de estruturas que permitam adensamentos proporcionais transformando a passagem em paisagem, em lugares e estares urbanos são objetivos deste trabalho.

Para tanto é necessário estabelecer premissas e propósitos iniciais que deverão informar o desenvolvimento do projeto, como uma linha condutora, evitando-se desta forma, soluções que caminhem dispersamente em relação ao tema proposto:

São elas:

- a. não considerar o lote urbano a partir do pressuposto que o interesse coletivo de organização da Área Central seja mais relevante que a apropriação privada independente destes espaços. O trabalho deve ser entendido como um modelo ou crítica, ou talvez como ambos, e, portanto, é inadmissível o território da cidade dividido pelas unidades básicas do lote privado. Não será o lote que orientará a proposta de ocupação mas o espaço. Os espaços serão admitidos como vazios ou não consolidados (subutilizados) e, portanto, passivos de serem ocupados, ou construídos e consolidados, estes últimos absolutamente impróprios a qualquer tipo de ocupação, mesmo que ideal. Da mesma forma, todas as estruturas existentes serão consideradas e mantidas, conferindo assim a invenção do espaços a serem propostos somente nos vazios existentes;
- b. a densidade habitacional deverá ser igual ou superior a 900 Hab./Ha. Este é o dado mais significativo a ser considerado pelo projeto, tendo em vista um dos objetivos principais do trabalho que é o adensamento da Área Central. A atual densidade média da área, considerando o centro expandido, é aproximadamente de 295 Hab./Ha, que é relativamente baixa se considerarmos os equipamentos urbanos existentes⁷⁷;

77. Apesar de correspondente a previsão do PUB não parece condizente com a cidade.

- c. o projeto deverá articular apropriadamente a circulação vertical e horizontal, considerando e adequando os seus usos coletivos e particulares. Por prever o revigoramento do uso coletivo, a questão da acessibilidade e permeabilidade de pedestres é fundamental, sem no entanto interferir nos usos habitacionais;
- d. os edifícios deverão incorporar usos misto além da habitação, revigorando as vocações existentes das áreas a serem estudadas e evitando a especialização das estruturas, considerando ainda os dois aspectos relacionados acima; e, finalmente,
- e. as estruturas habitacionais deverão necessariamente prever tipologias diversificadas, apesar da pesquisa tipológica não ser o objeto específico deste trabalho, garantindo, desta forma, uma ocupação diversificada capaz de animar seu uso e ocupação pela pluralidade das necessidades e das demandas relativas a vida profissional e familiar de seus habitantes.

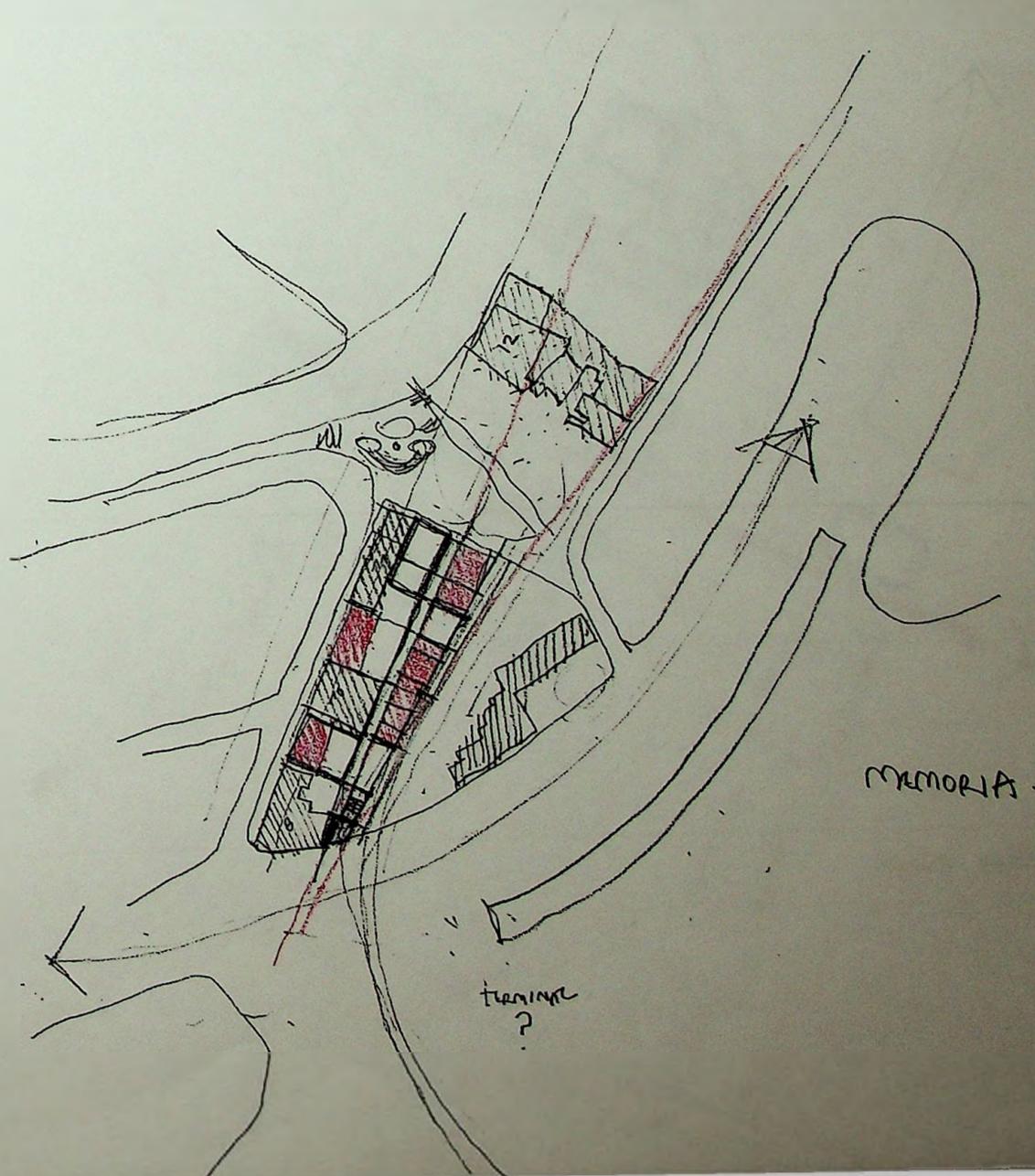
2.2.3. Possibilidades de intervenção

Tratam-se de alguns esboços de alternativas e possibilidades de realização de projeto em três áreas no Vale do Anhangabaú junto ao Centro Novo:

- a. Memória;
- b. Conservatório;
- c. Seminário.

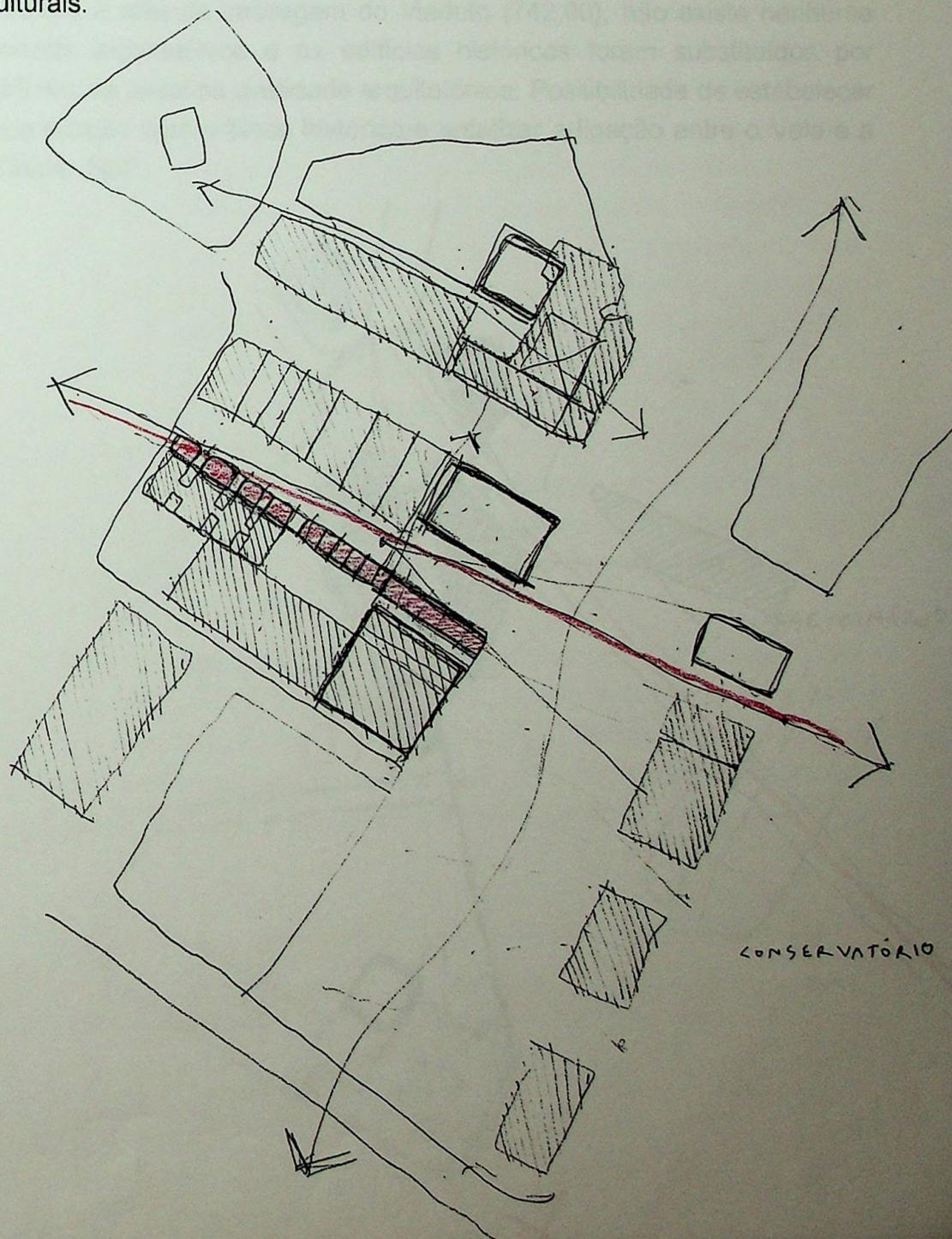
a. Memória;

Vazio urbano, originado com as obras do Metro (atual proprietário), apresenta hoje um grande fluxo de pedestres pela presença da cabeceira da passarela que se liga ao Centro Velho, tangenciado o terminal de ônibus recém construído. Liga-se com a Ladeira da Memória, praça histórica da cidade, caracterizada pelas escadas e platôs construídos (projetado por Victor Dubugras), conectando as cotas superiores da Xavier de Toledo (748,00) com a rua Formosa (735,00).



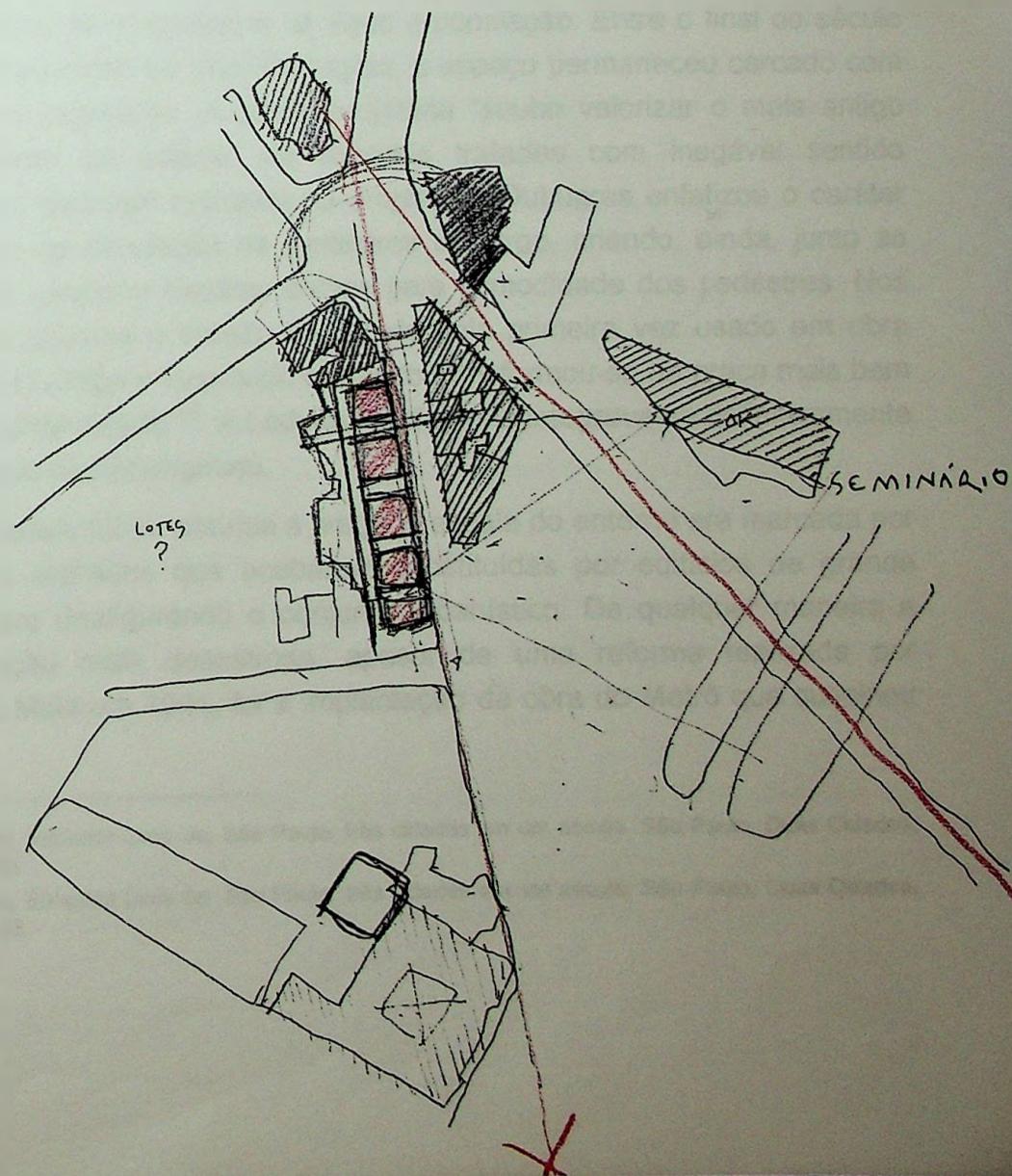
b. Conservatório;

Vazio urbano de porte considerável, pertencente a Prefeitura, ocioso e subutilizado. Os edifícios de grande altura da rua Conselheiro Crispiniano, que o conformam, dramatizam o espaço vazio. Sugere a possibilidade de ligação direta com o Vale e, até mesmo, com a rua Libero Badaró, através de uma ligação aérea. Esta conectando o Conservatório Municipal que se abre para Av. São João, podendo incorporar usos culturais.



c. Seminário;

Área semi-consolidada junto a Praça Pedro Lessa é definida pelo quarteirão constituído pelos edifícios Guajará, Viaducto e Santa Ifigênia (estes dois últimos ligados diretamente ao Viaduto Santa Ifigênia), um conjunto arquitetônico com gabarito idêntico, arquitetura eclética e uso residencial (adaptados atualmente para uso comercial e de serviços). Junto a rua do Seminário, que se estende da cota inferior do Parque (733,00) a cota de passagem do Viaduto (742,00), não existe nenhuma unidade arquitetônica e os edifícios históricos foram substituídos por edifícios de péssima qualidade arquitetônica. Possibilidade de estabelecer uma relação com o bloco histórico e enfatizar a ligação entre o Vale e a "Cidade Alta".



2.3. Ladeira da Memória

2.3.1. Aspectos espaciais e históricos. O vazio da Memória.

A Ladeira da Memória é sem dúvida um dos espaços anexos ao Vale do Anhangabaú de maior valor histórico e complexidade espacial.

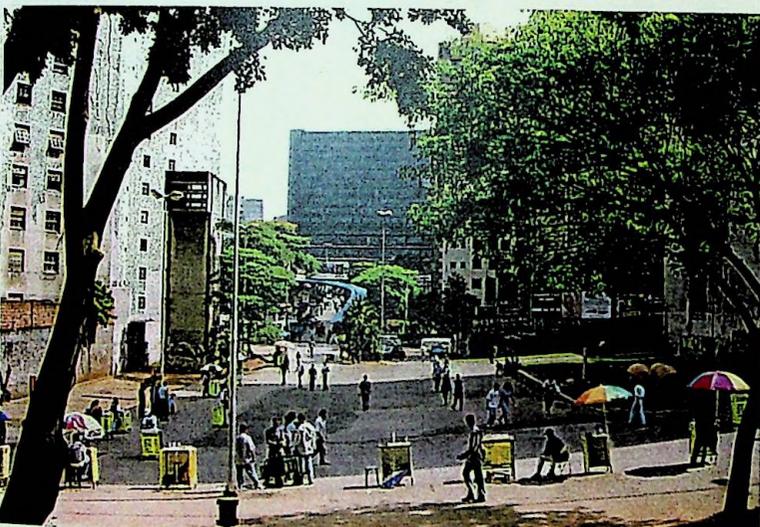
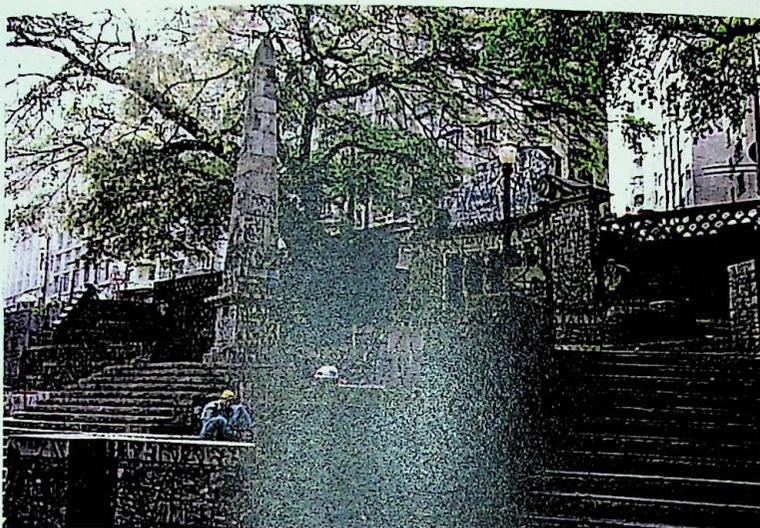
No século XIX, também conhecido como Piques era um ponto movimentado pois dali saíam diversos caminhos de tropas, entre eles a estrada dos Piques, rumo a Pinheiros e Sorocaba. Além do Obelisco da Memória, "em homenagem ao triunvirato que governava a cidade"⁷⁸ que acabou por batizar este recinto público e foi mantido na restauração realizada no início do século XX, existiu ali, até aproximadamente 1876, um chafariz para abastecer de água a população. Entre o final do século até a intervenção de Vitor Dubugras, o espaço permaneceu cercado com grades e vegetação. A praça projetada "soube valorizar o mais antigo monumento da cidade. As escadas tratadas com inegável sentido escultural parecem cascatas. O projeto de Dubugras enfatizou o caráter de praça de circulação de pedestres do largo, criando, ainda, junto as escadas, pequena êxedras curvas para comodidade dos pedestres. Nos azulejos aparece o brasão da cidade pela primeira vez usado em obra pública. O antigo e incomodo barranco transformou-se na praça mais bem projetada da cidade"⁷⁹. A Ladeira da Memória integrava-se definitivamente no Parque do Anhangabaú.

Quando foi constituída a praça, a escala do entorno era marcada por casas e sobrados que acabaram substituídas por edifícios de grande altura que desfigurando o conjunto urbanístico. De qualquer maneira a intervenção mais desastrosa, apesar de uma reforma realizada por Prestes Maia em 1941, foi a implantação da obra do Metrô que culminou



78. Toledo, Benedito Lima de. São Paulo: três cidades em um século. São Paulo, Duas Cidades, 1983, p. 131

79. Toledo, Benedito Lima de. São Paulo: três cidades em um século. São Paulo, Duas Cidades, 1983, p. 133



com a demolição das casa remanescentes deste conjunto e a desfiguração completa do espaço com a nova e desajeitada estação, além da manutenção do vazio no local utilizado como canteiro de apoio à obra.

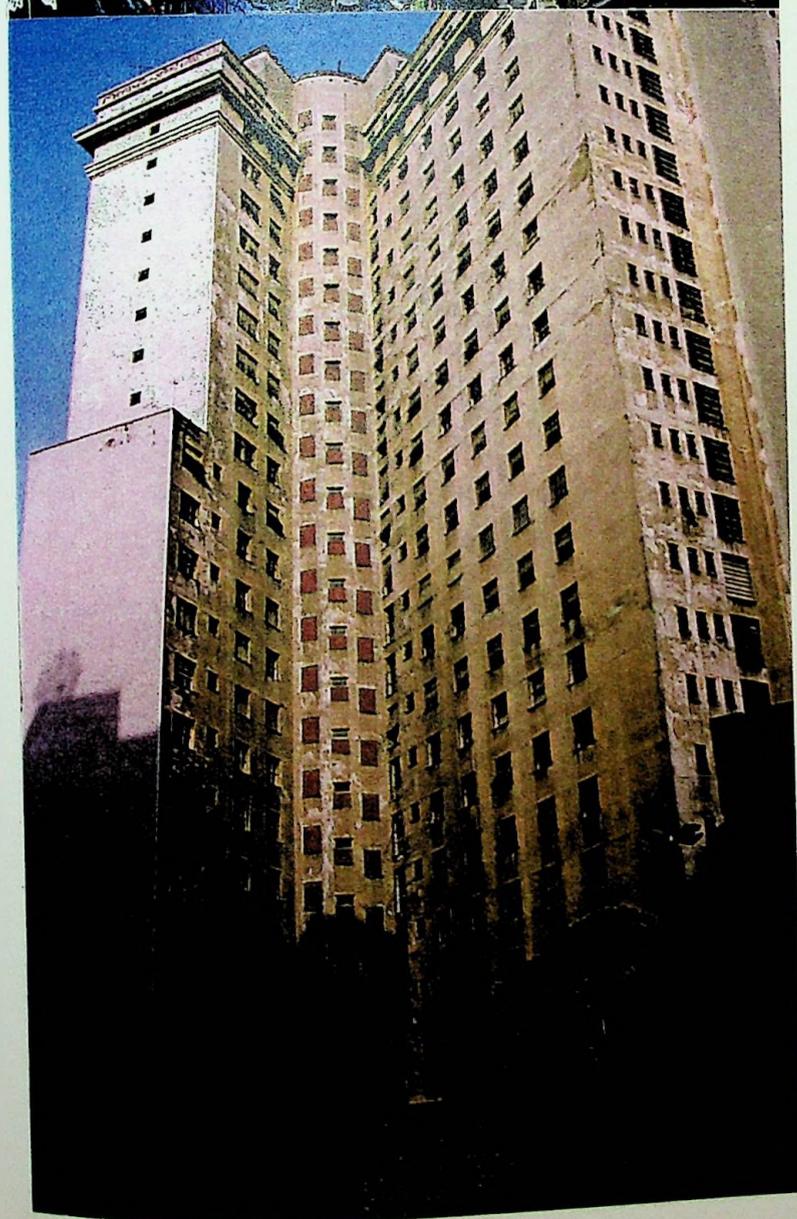
Atualmente a ladeira, tombada em 1975 pelo Condephaat, esta completamente deteriorada e seriamente danificada pela ação depredatória.

Apesar de diversos projetos que previam ligações subterrâneas⁸⁰ entre o Metrô e o terminal de ônibus situado na Praça das Bandeiras, ligando-se ainda com o centro velho na rua Dr. Falcão, o projeto que acabou sendo executado foi uma passagem aérea em ferradura, durante a administração Jânio Quadros entre 1984/88, ligando o vazio do Metrô, agora urbanizado numa tentativa de transformá-lo em praça, até a rua do Ouvidor. Essa passagem pública foi mantida mesmo com a execução de outra passagem aérea paralela para o novo terminal das Bandeiras, realizado pela SPTrans na administração 1994-98, utilizado somente pelos usuários das linhas de ônibus.

A quadra com o grande vazio central é configurada ao Sul pela Av. Nove de Julho e Praça das Bandeiras, a Noroeste pela rua João Adolfo e a Nordeste pela r. Quirino de Andrade. Define, juntamente com o maciço construído entre a r. Xavier de Toledo e r. Formosa, na cota do Vale do Anhangabaú, o recinto da Ladeira da Memória, no qual se anexa. Sua topografia, no sentido Memória-Bandeiras, apresenta um declive médio de 6 metros. Quatro edificações isoladas, remanescentes da desapropriação e demolição do miolo de quadra para utilização como canteiro de apoio da obra do Metrô, definem os seus limites e caracterizam um espaço em aberto. Dois elementos significativos marcam a praça central: o arranque da passarela pública que liga a Ladeira ao Centro Velho e a torre de insuflamento da estação Anhangabaú do Metrô⁸¹.

80. Todas apresentavam problemas devido as interferências da rede de instalações subterrâneas de serviços públicos.

81. A área desapropriada pertence atualmente ao Metrô. Justificasse desta maneira a injustificável torre de insuflamento que obriga uma galeria subterrânea de aproximadamente 80 m para uma estação que possui duas praças ajardinadas e insuladas de ventilação e iluminação.



No conjunto de edifícios existentes, destaca-se o Brasilar, de maior porte, com 23 pavimentos situado junto ao Vale do Anhangabaú e justificado pela pretendida monumentalidade do lugar, quando das modificações realizadas por Prestes Maia na década de cinquenta. Uma empena plena de aberturas de ventilação e janelas, assim como as prumadas de circulação vertical, orienta-se para um vazio interno que abre-se para o centro da quadra. Os demais edifícios, de uso predominantemente habitacional, situam-se no alinhamento da rua João Adolfo e possuem 11 pavimentos, com exceção do edifício junto a Av. Nove de Julho, com apenas 8 pavimentos, abrindo seus principais ambientes para a rua e os serviços para fossos de ventilação próprios, como sugeria o código de obras em vigor quando da sua construção.

São os vazios resultantes dos afastamentos destes edifícios que interessam ao trabalho e a possibilidade de consolidar o espaço aberto e conectado ao recinto da Ladeira da Memória.

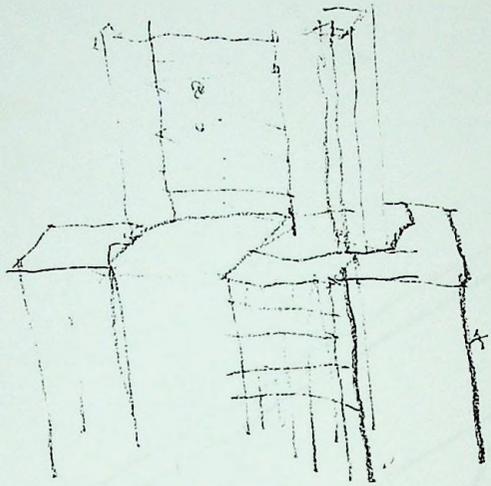
1. Casa 2
2. Casa 3
3. Casa 4
4. Casa 5
5. Casa 6
6. Casa 7
7. Casa 8
8. Casa 9
9. Casa 10
10. Casa 11
11. Vista da Quadra de Anhangabaú
12. Vista da Quadra de Anhangabaú
13. Vista da Quadra de Anhangabaú
14. Vista da Quadra de Anhangabaú

2.3.2. Descrição do projeto

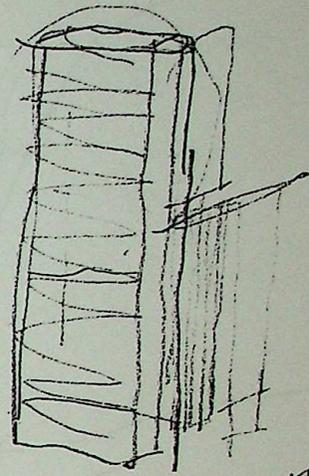
Croquis do processo

2.3.2.1. Exposição gráfica

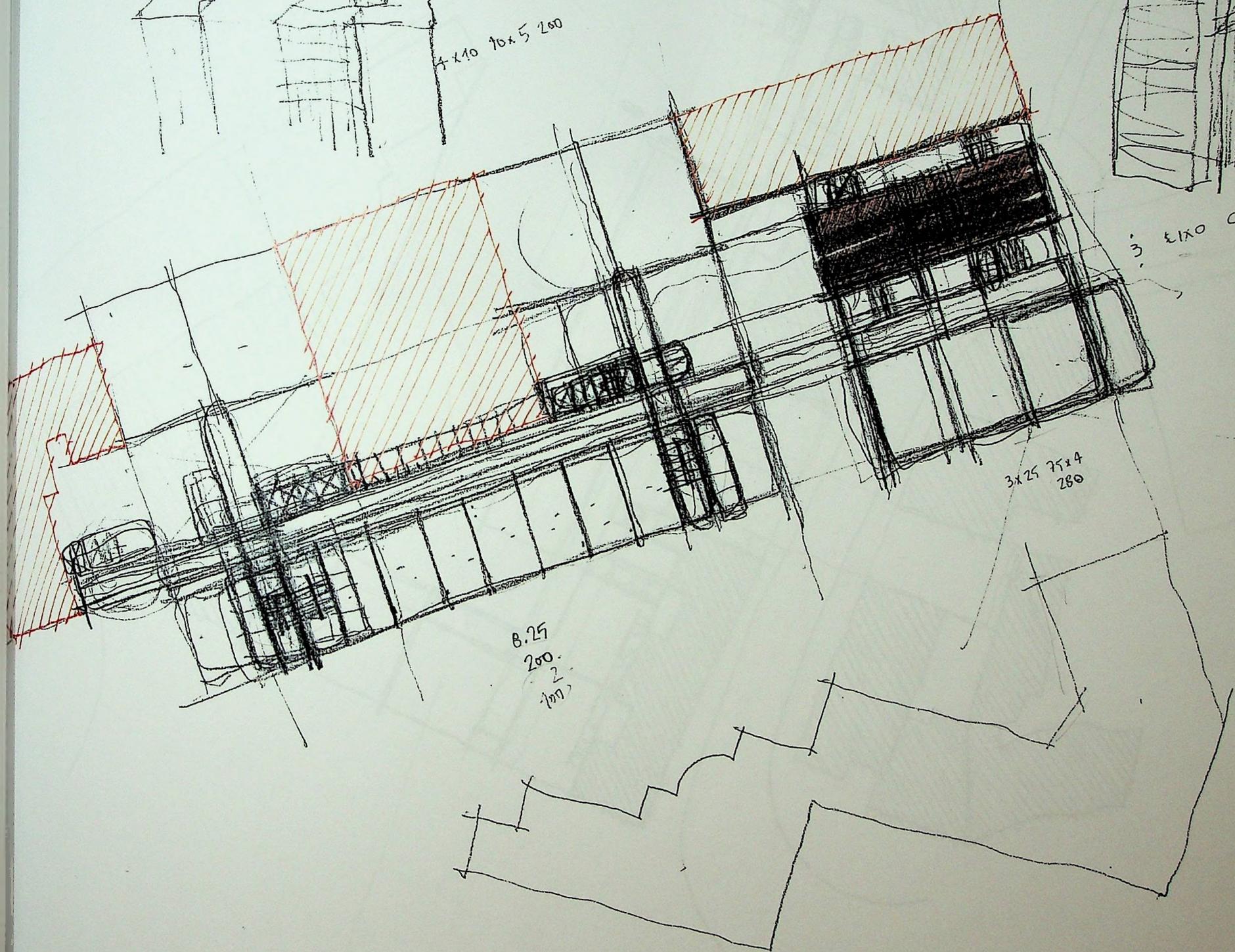
0. Situação atual
1. Situação proposta
2. Planta chão
3. Planta sobreloja
4. Planta tipo
5. Corte 1
6. Corte 2
7. Corte 3
8. Corte 4
9. Corte 5
10. Corte 6
11. Vista rua Quirino de Andrade
12. Vista rua Alvaro de Carvalho
13. Vista rua João Adolfo
14. Vista avenida Nove de Julho



4 x 10 70 x 5 280

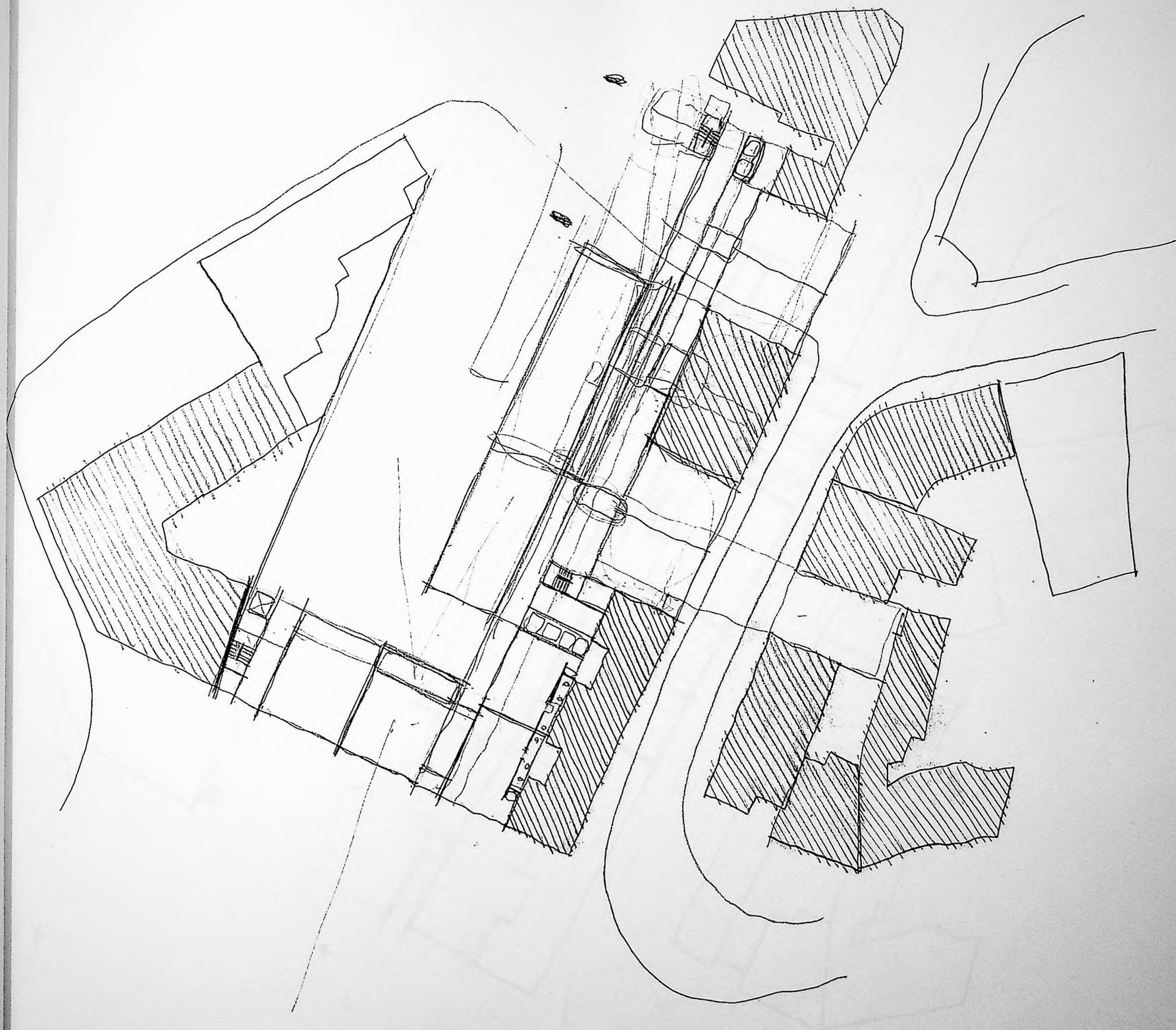


3. EKO CIRCULACIJA

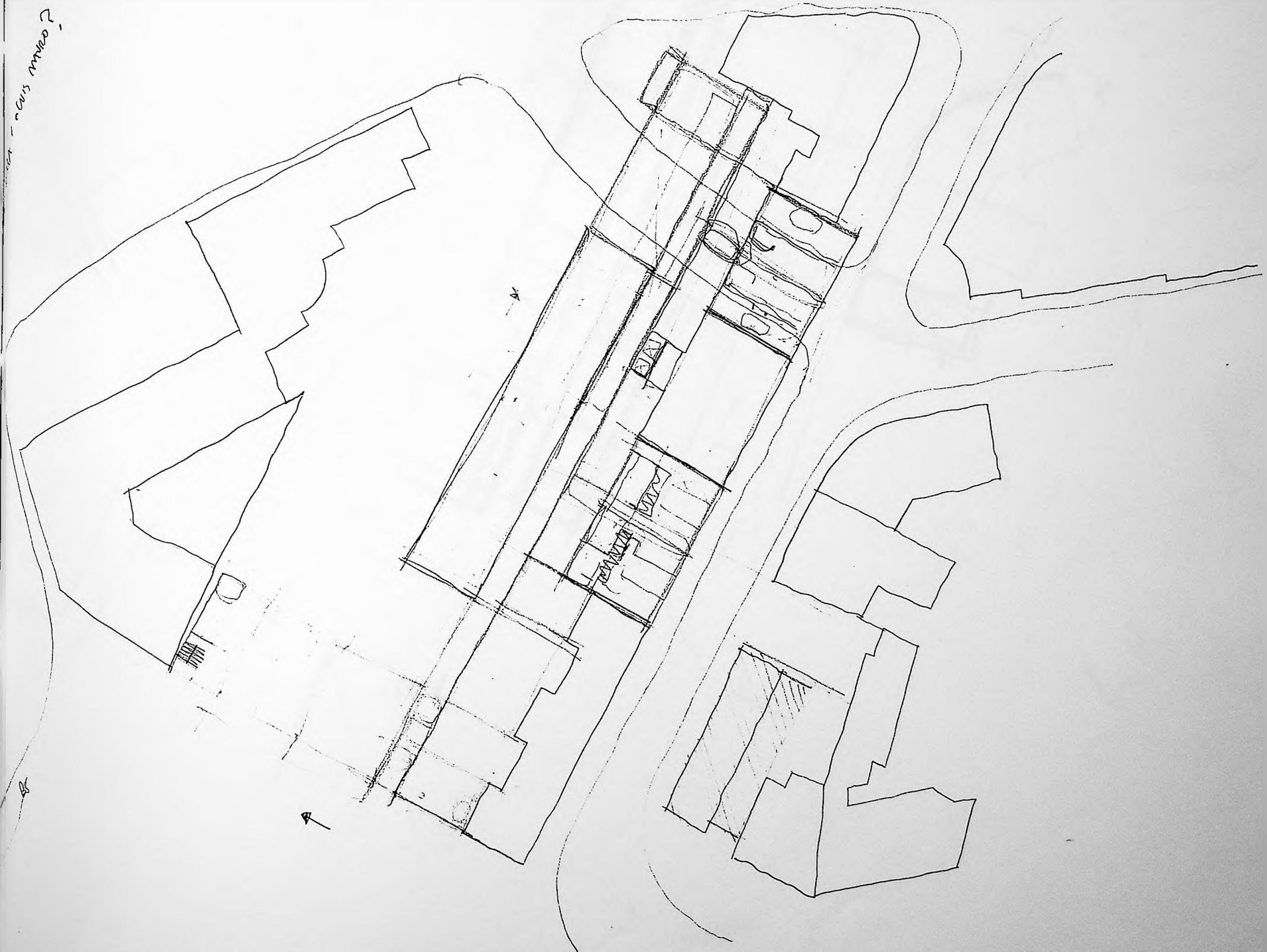


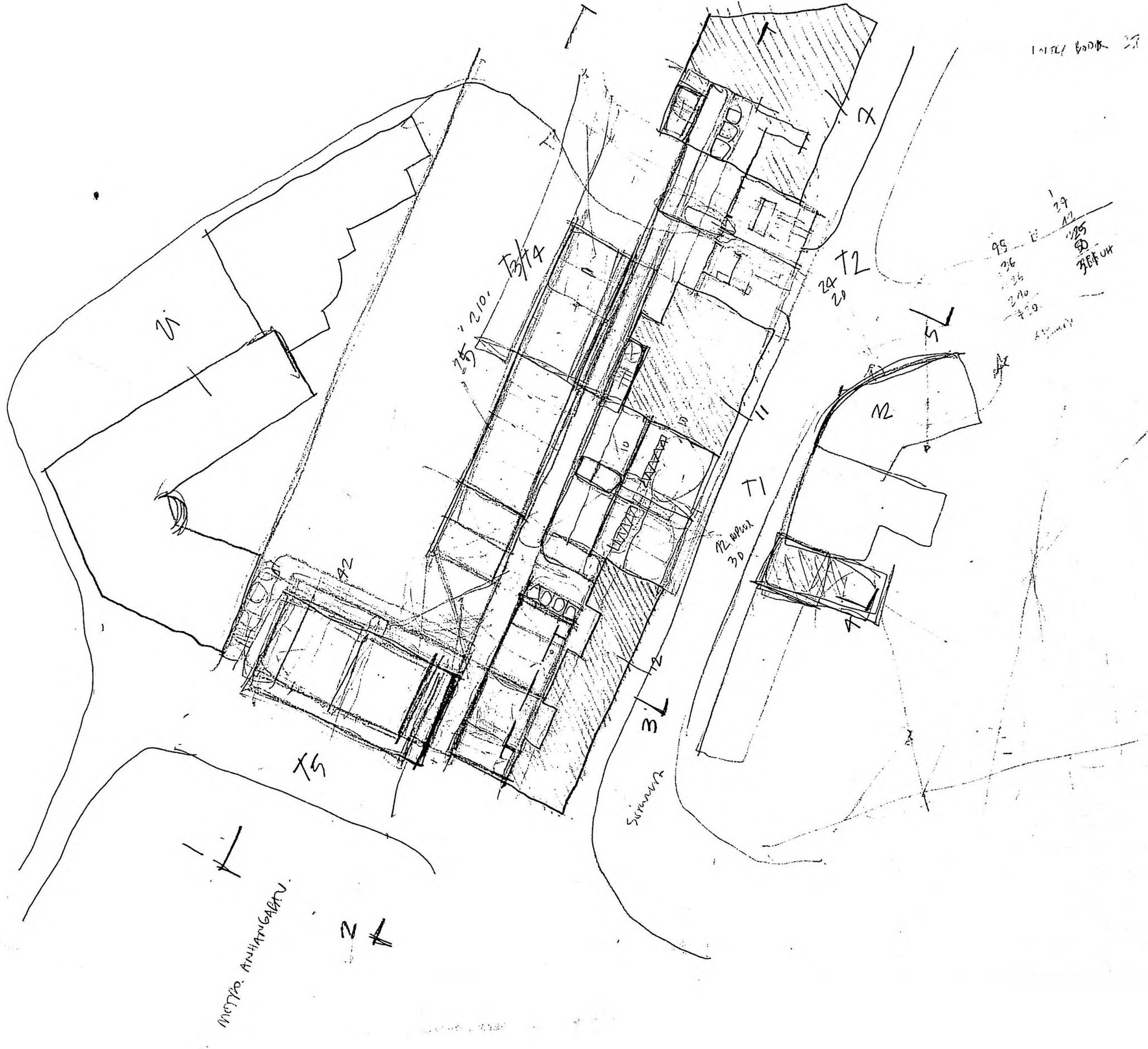
3 x 25 75 x 4 280

8.25
200.
2.
100?



2015 11/10/07





95
96
97
98
99
100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

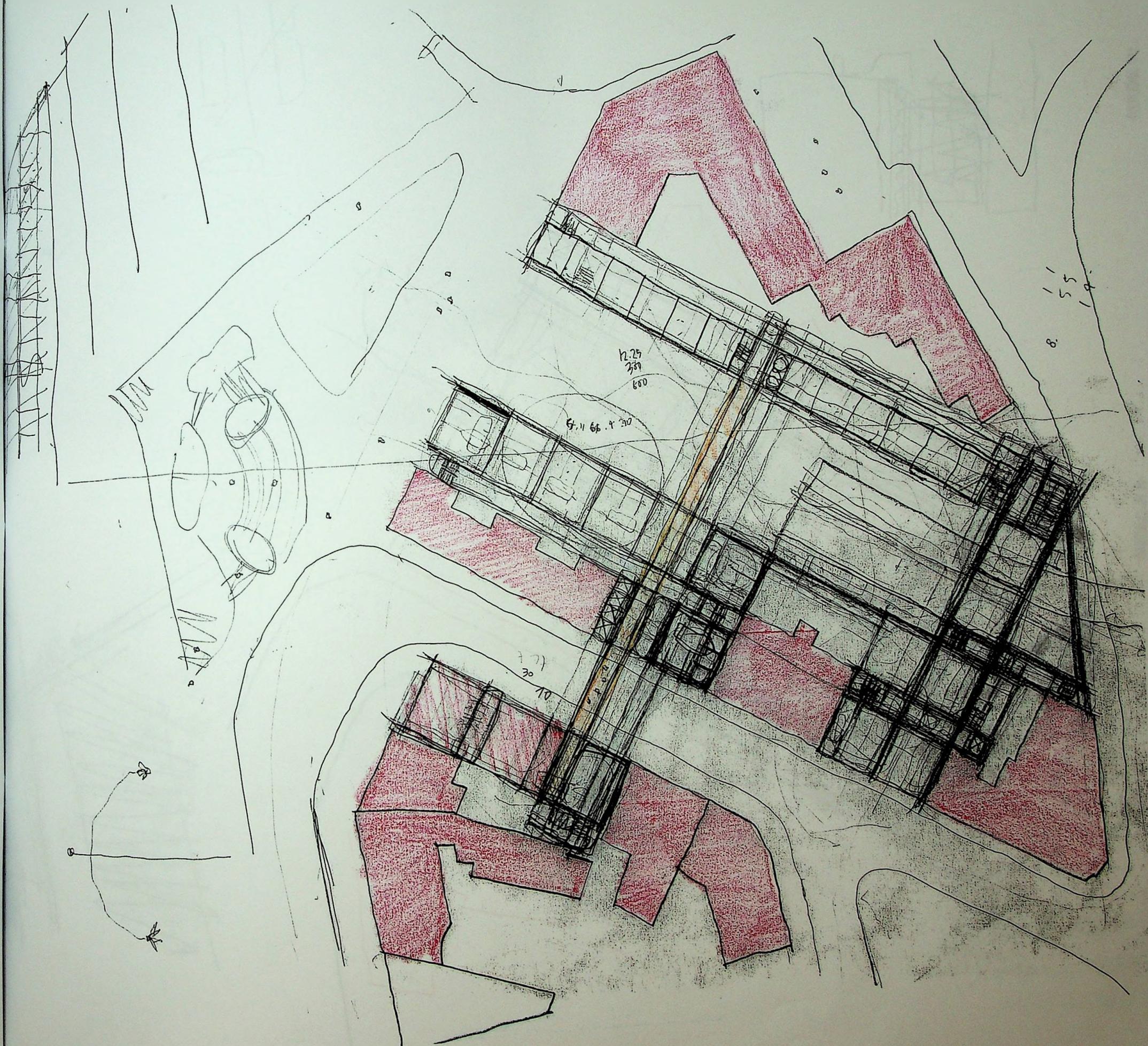
127

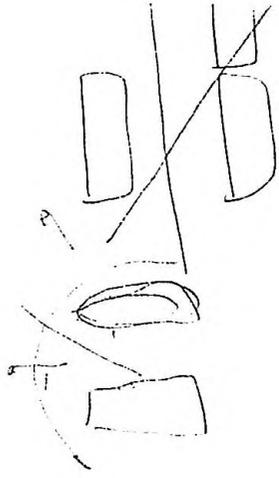
128

129

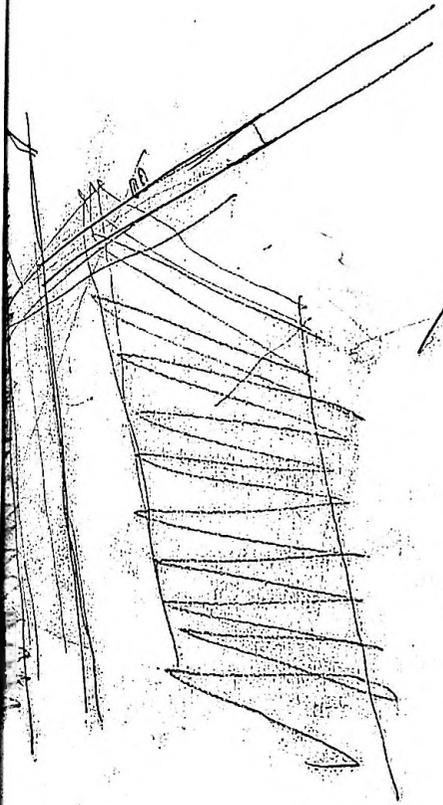
130

METRO. ANJANGABAN



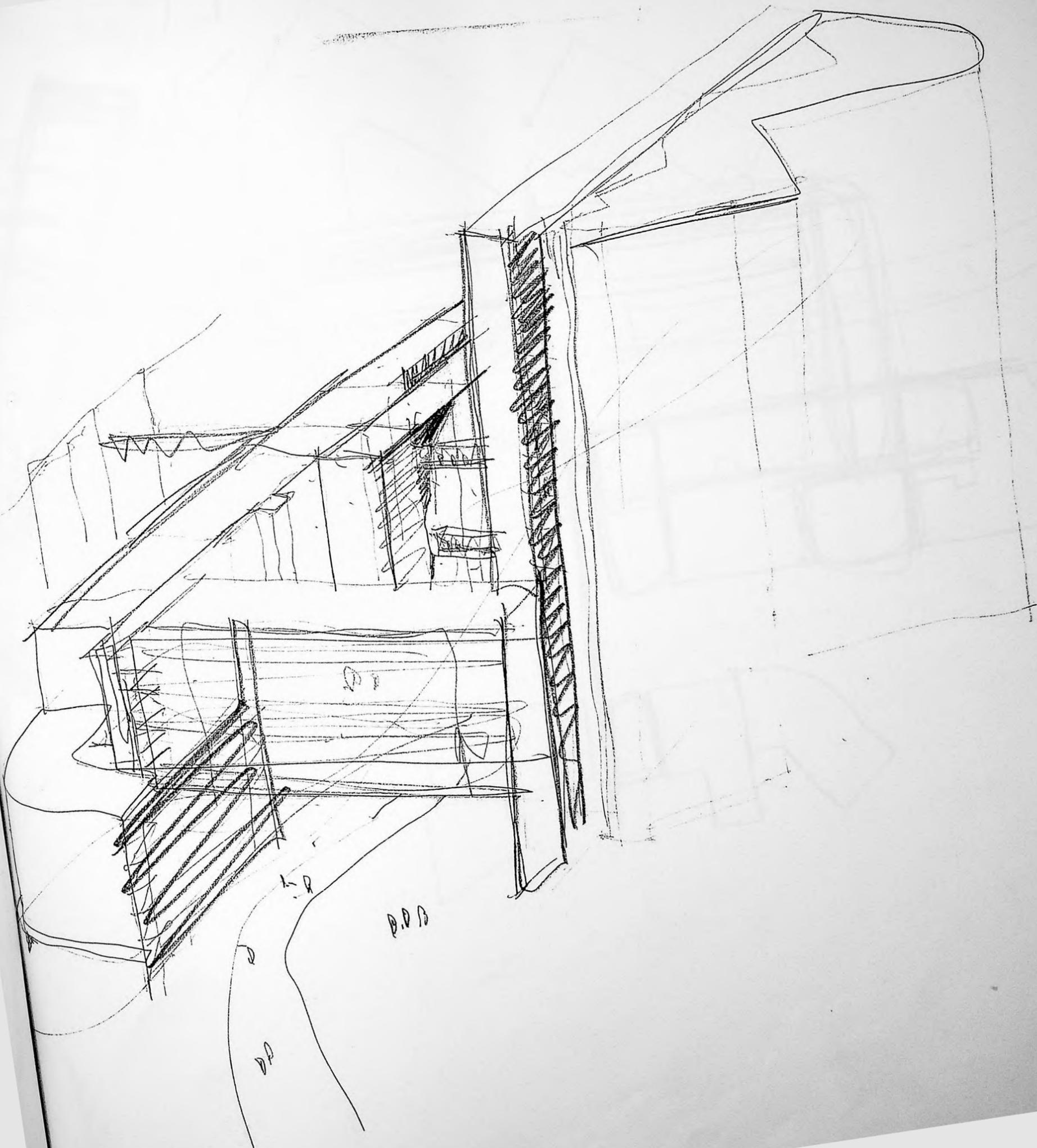


WKT0 VISUAL



5/1/88

5/1/88



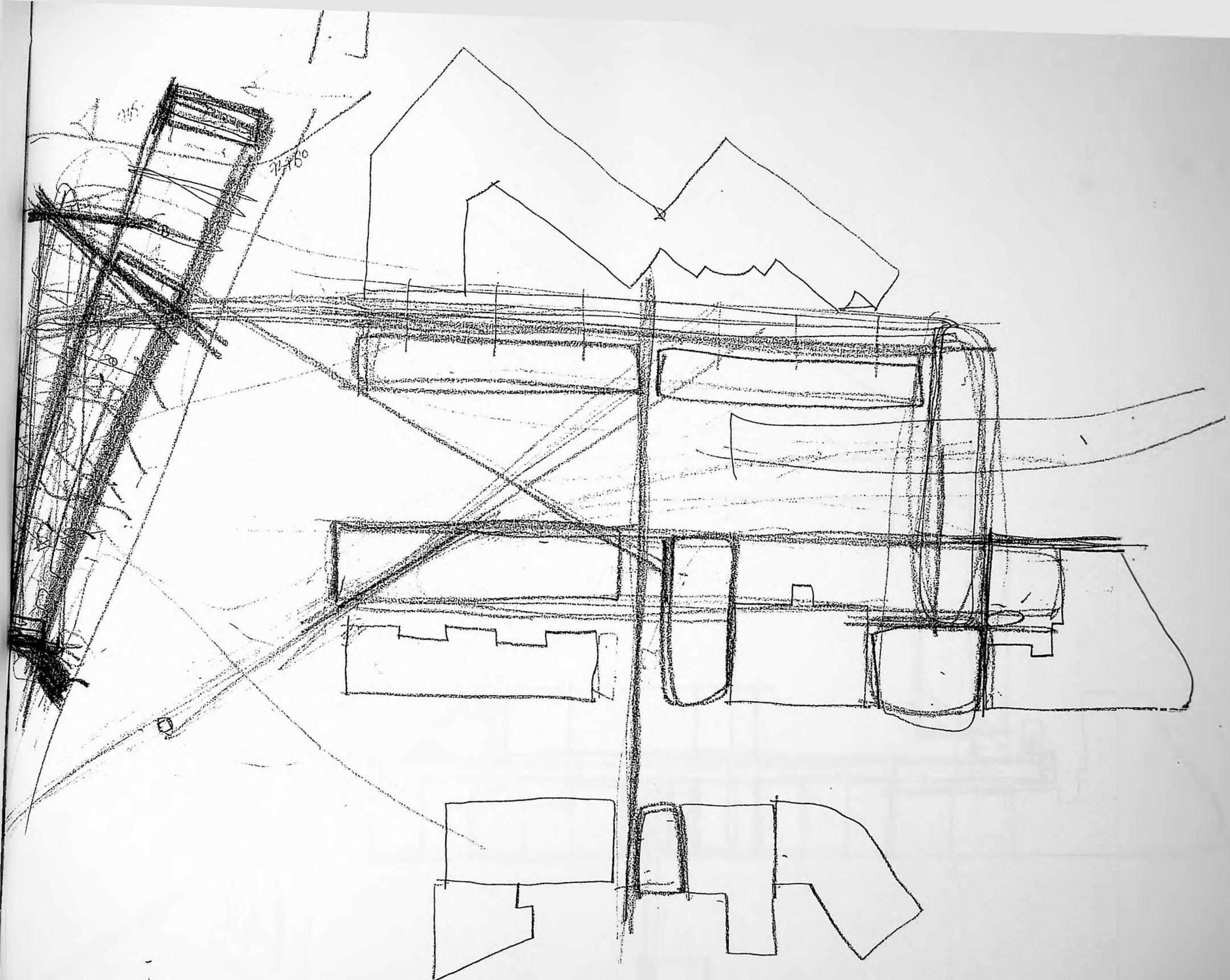
D1

K-P

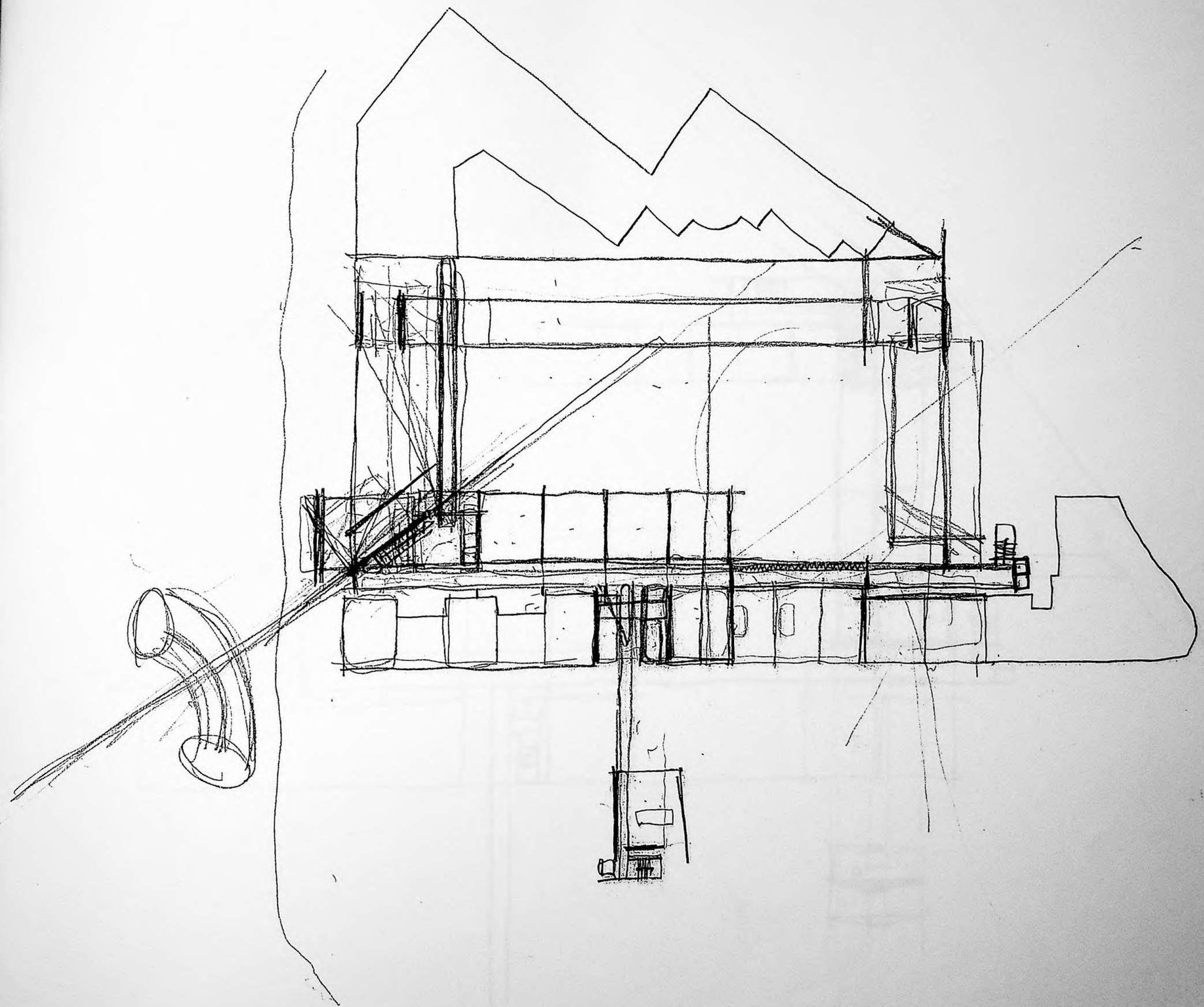
P.D.B

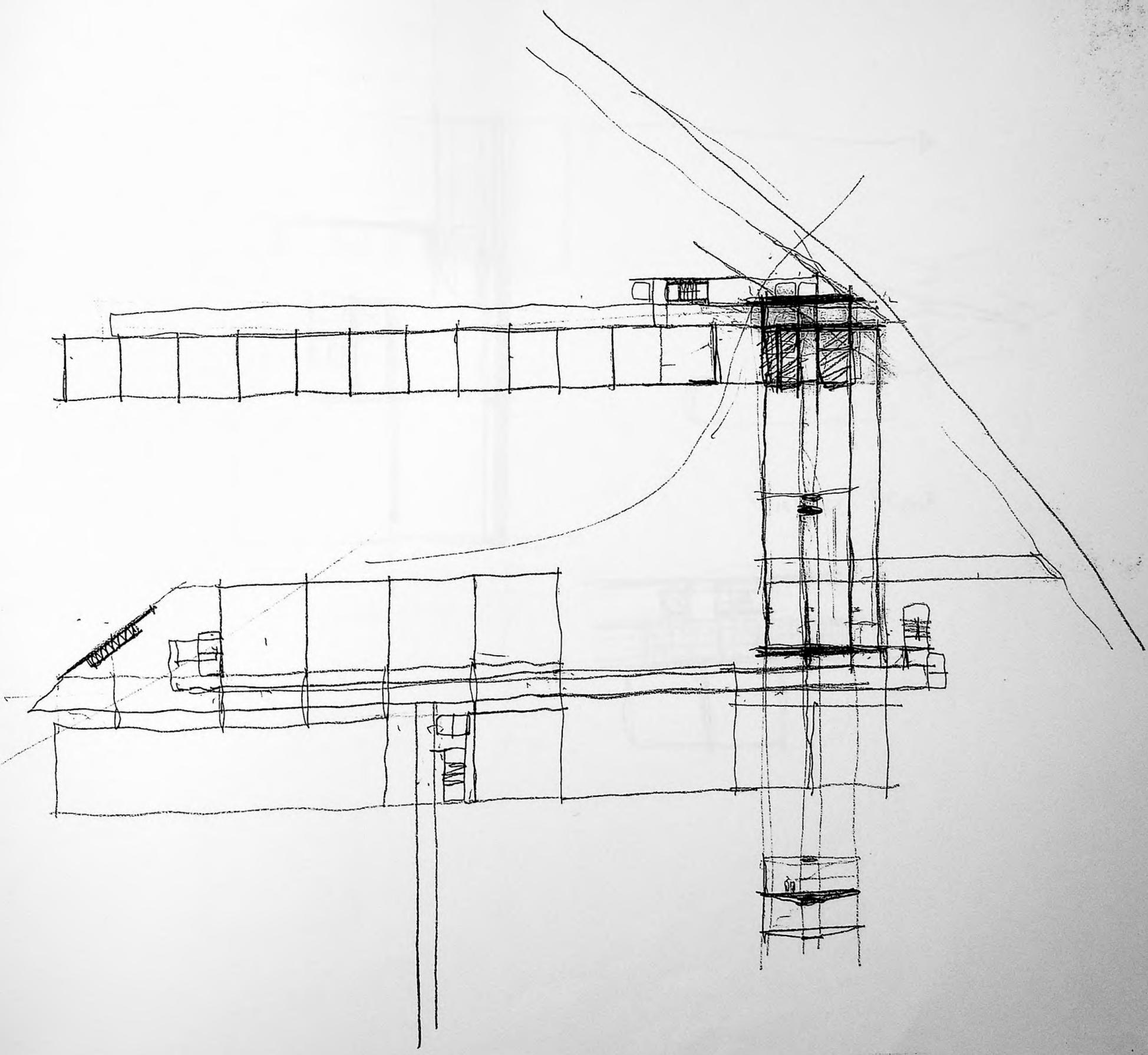
D

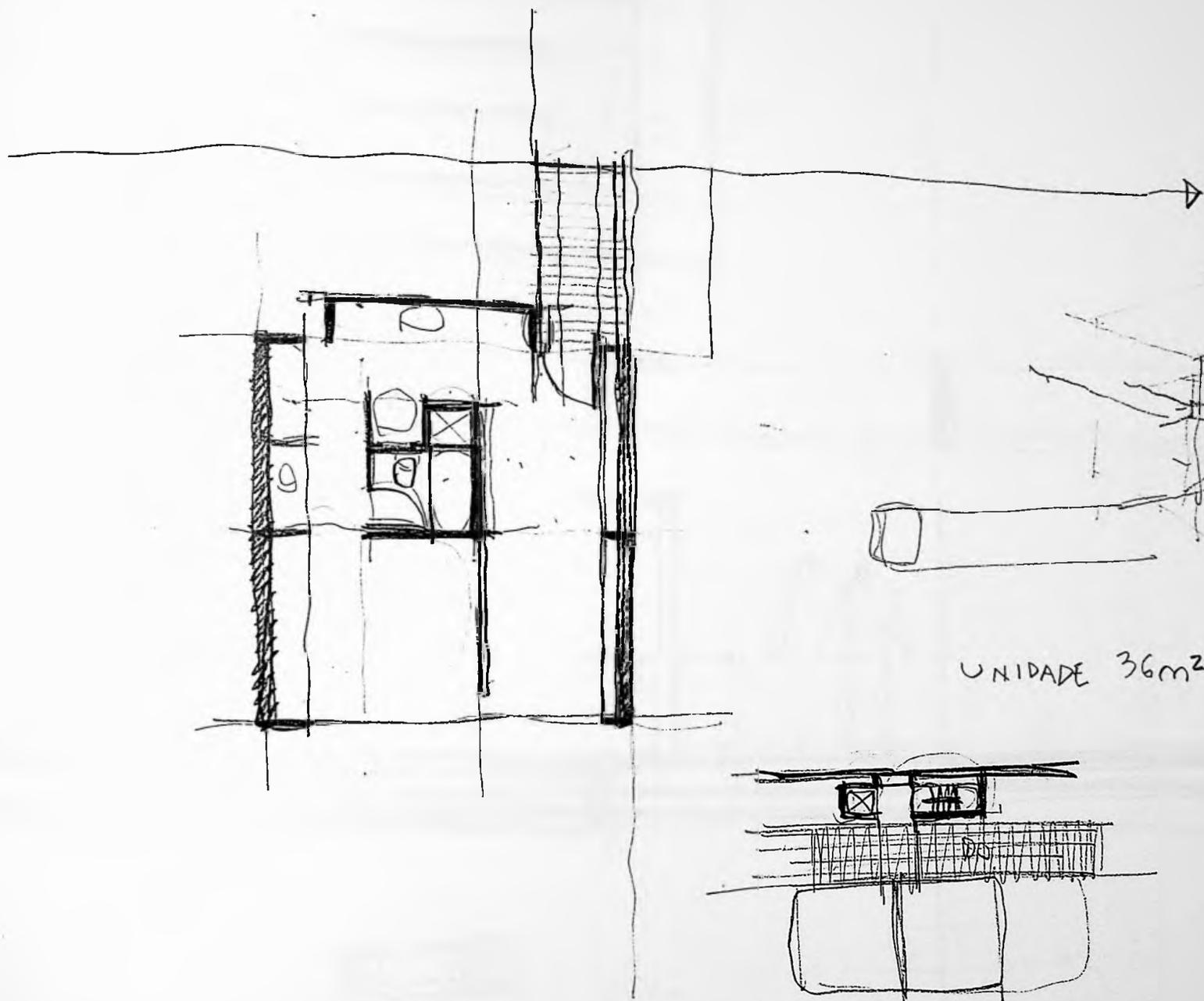
D.D



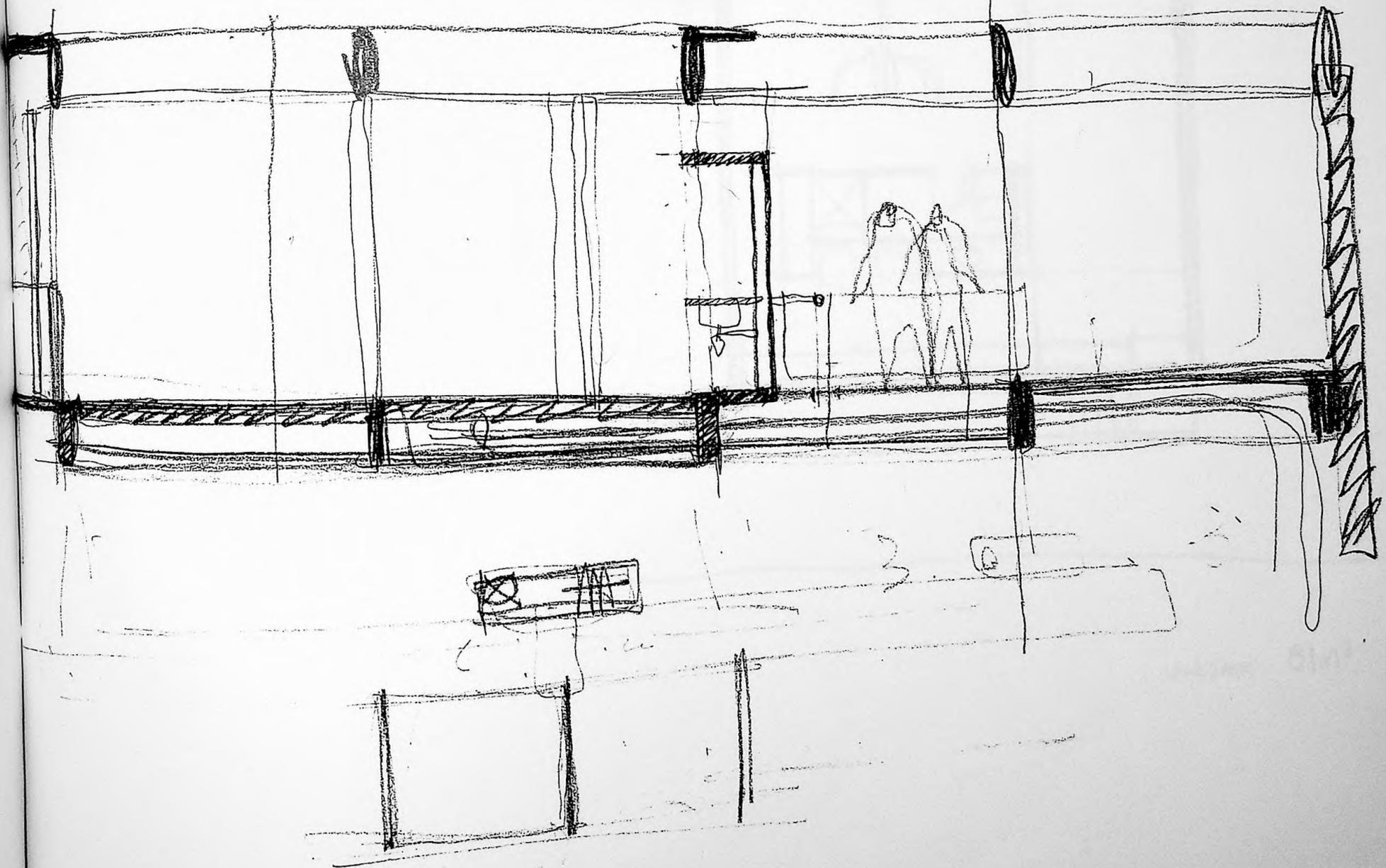
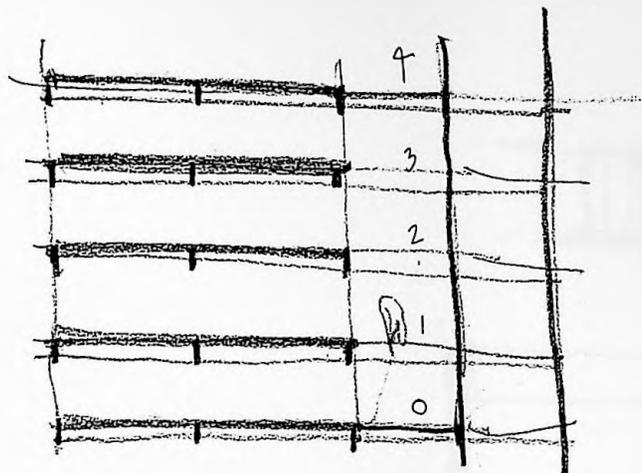
12
6
72



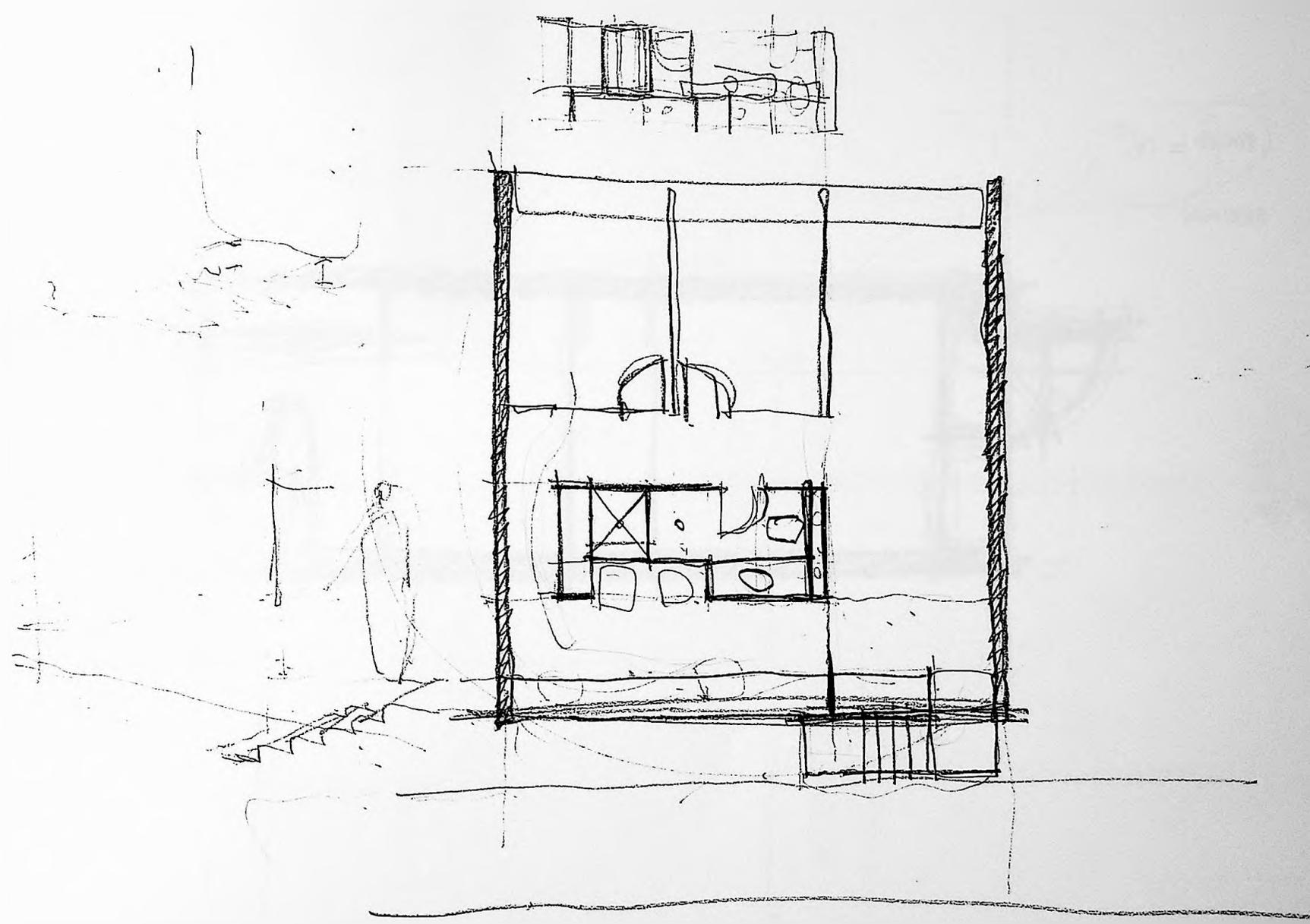




UNIDADE 36m²



0677



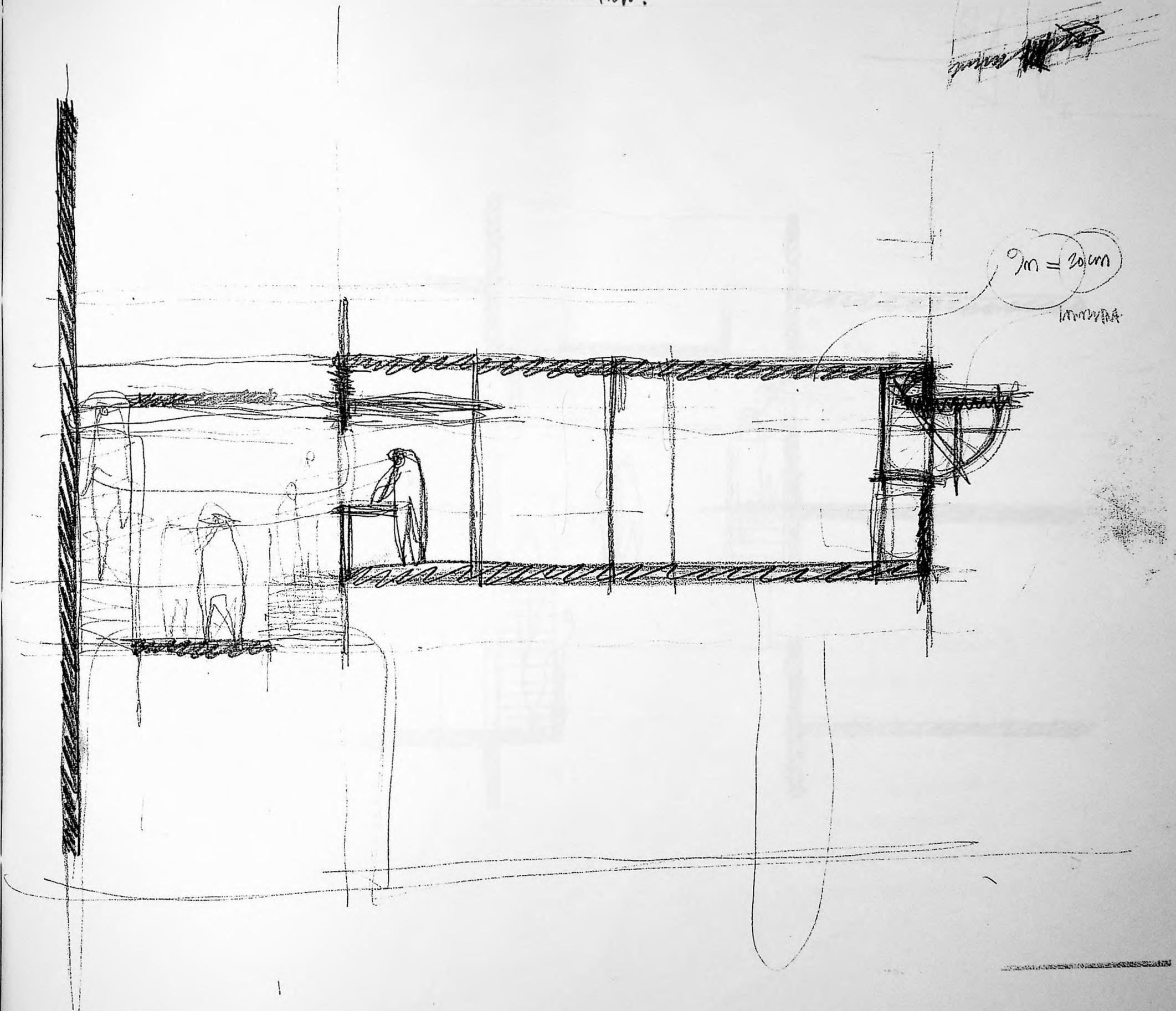
UNIDAD 81m²

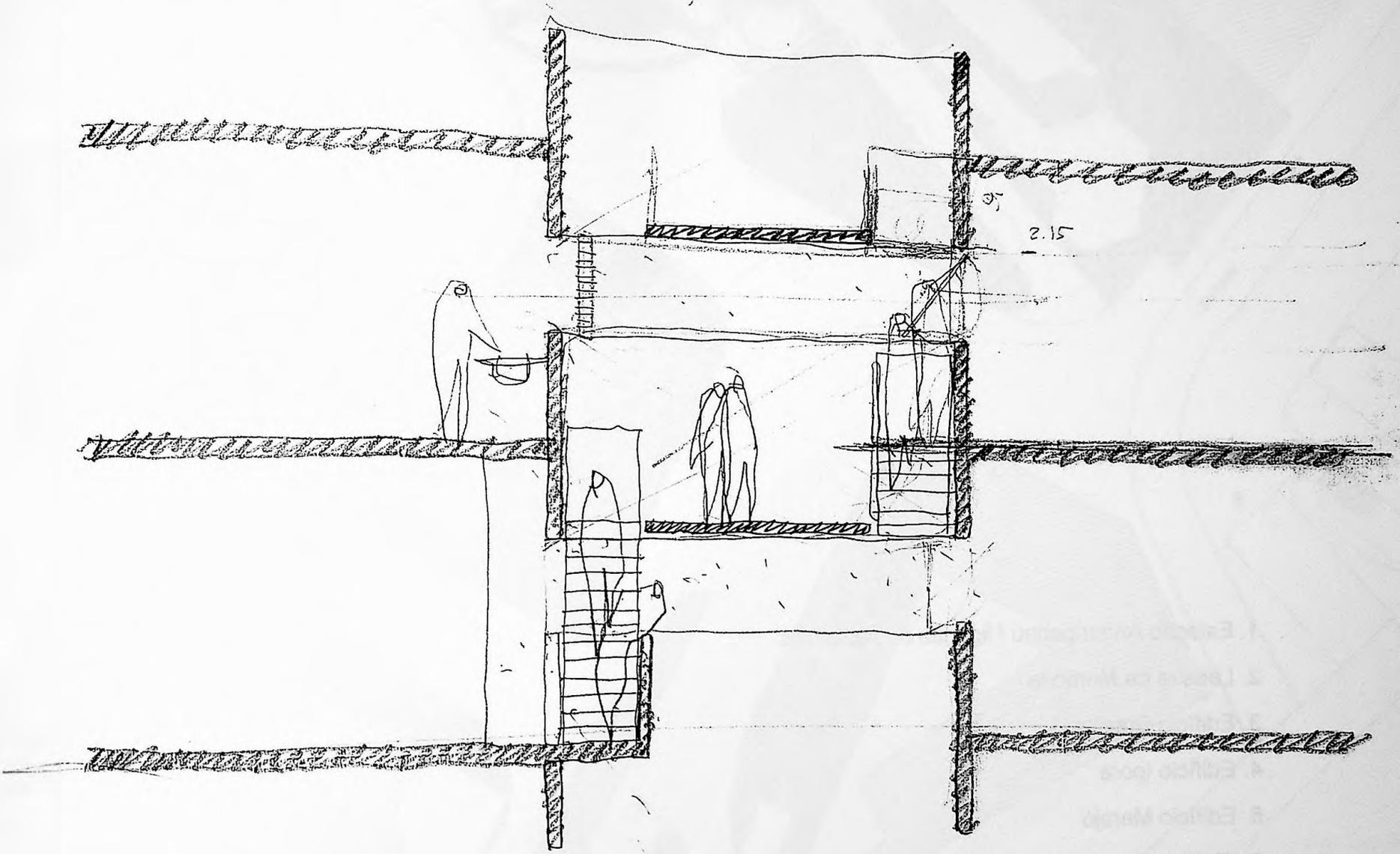
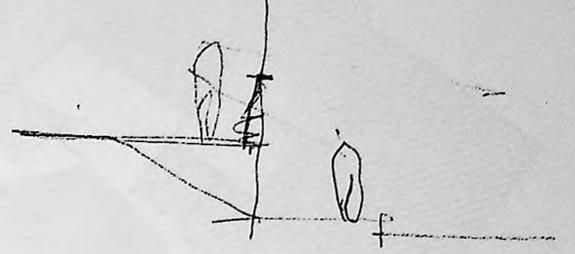
CONSTRUIR NO VÁZIO!

~~CONSTRUIR NO VÁZIO!~~

9m = 20cm

1000/1000



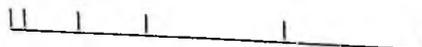
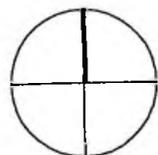


2.15



0. Situação atual

1. Estação Anhangabaú / ligação de pedestres
2. Ladeira da Memória
3. Edifício Brasilar
4. Edifício Ipora
5. Edifício Marajó
6. Edifício Nove de Julho
7. Passarela rua do Ouvidor
8. Passarela Terminal da Praça das Bandeiras



r. Duho de Andrade

r. Alvaro de Carvalho

r. João Adolfo

r. Formosa

av. 9 de Julho

6

5

4

7

3

2'

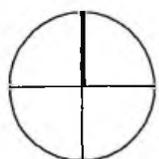
1.

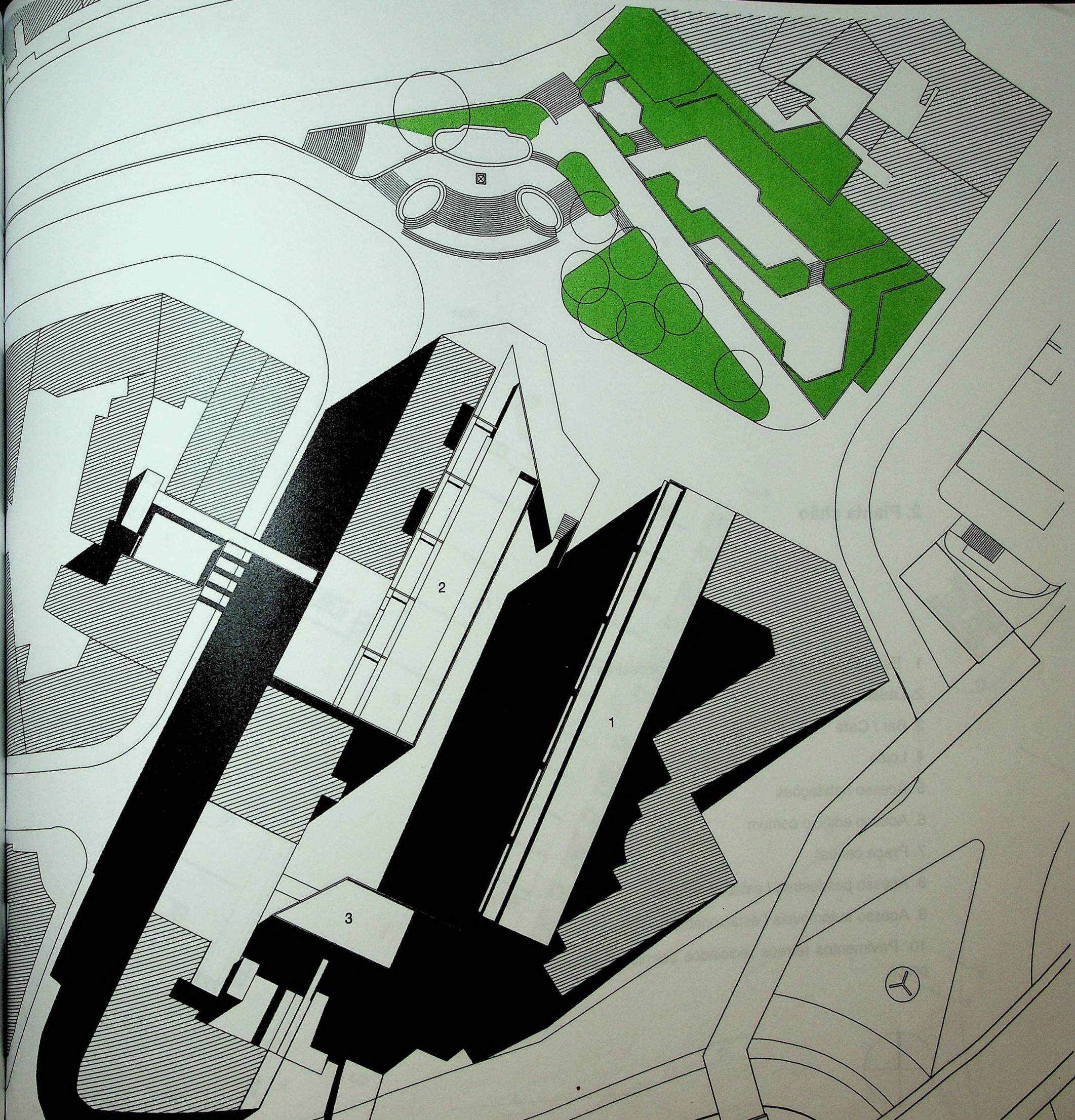
8



1. Situação proposta

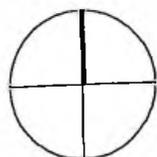
1. Lamina Habitacional 228 unidades
2. Edifício Habitacional 88 unidades
3. Edifício Anexo





2. Planta chão

1. Estação Anhangabaú / ligação de pedestres
2. Ladeira da Memória
3. Bar / Café
4. Lojas
5. Acesso habitações
6. Acesso edifício comum
7. Praça central
8. Acesso pedestres / estacionamento
9. Acesso automóveis / estacionamento
10. Pavimentos térreos reciclados permitindo abertura para o interior da praça

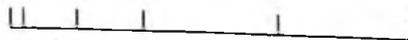
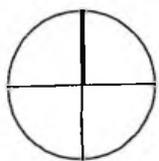


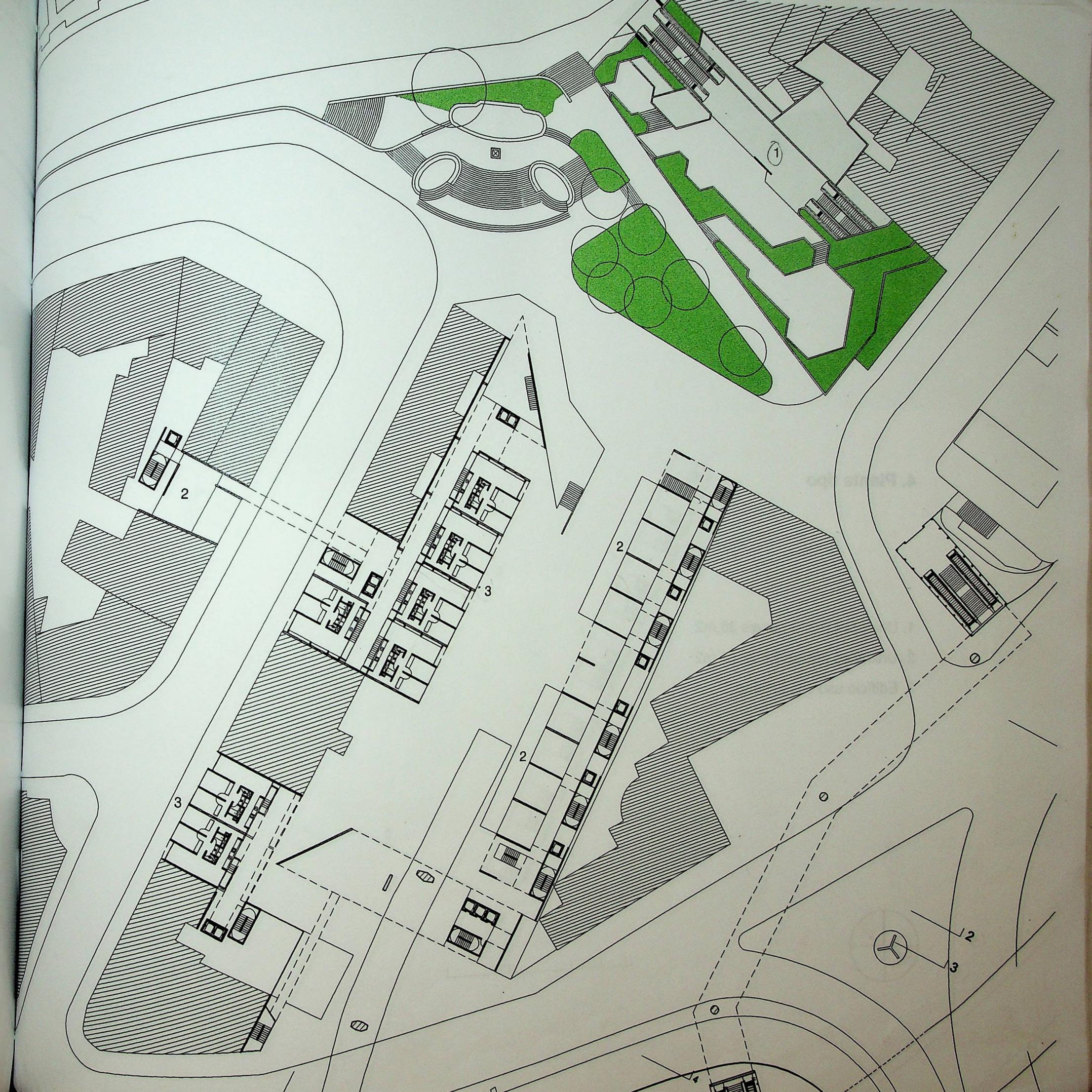




3. Planta sobreloja

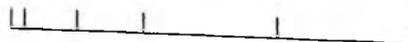
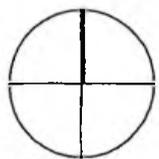
1. Estação Anhangabaú / ligação de pedestres
2. Escritórios / serviços
3. Unidades habitacionais 81 m²

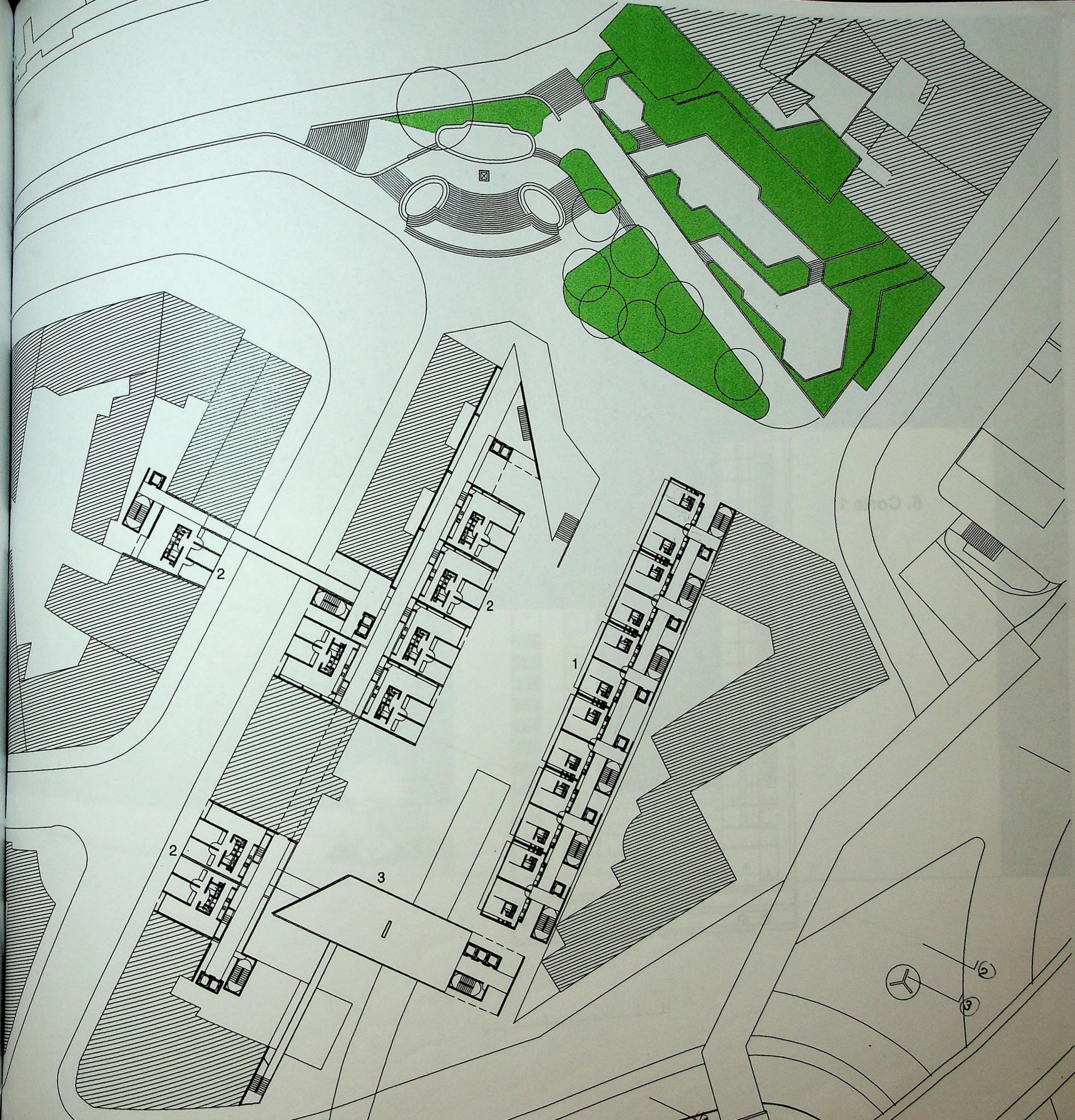




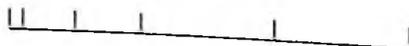
4. Planta tipo

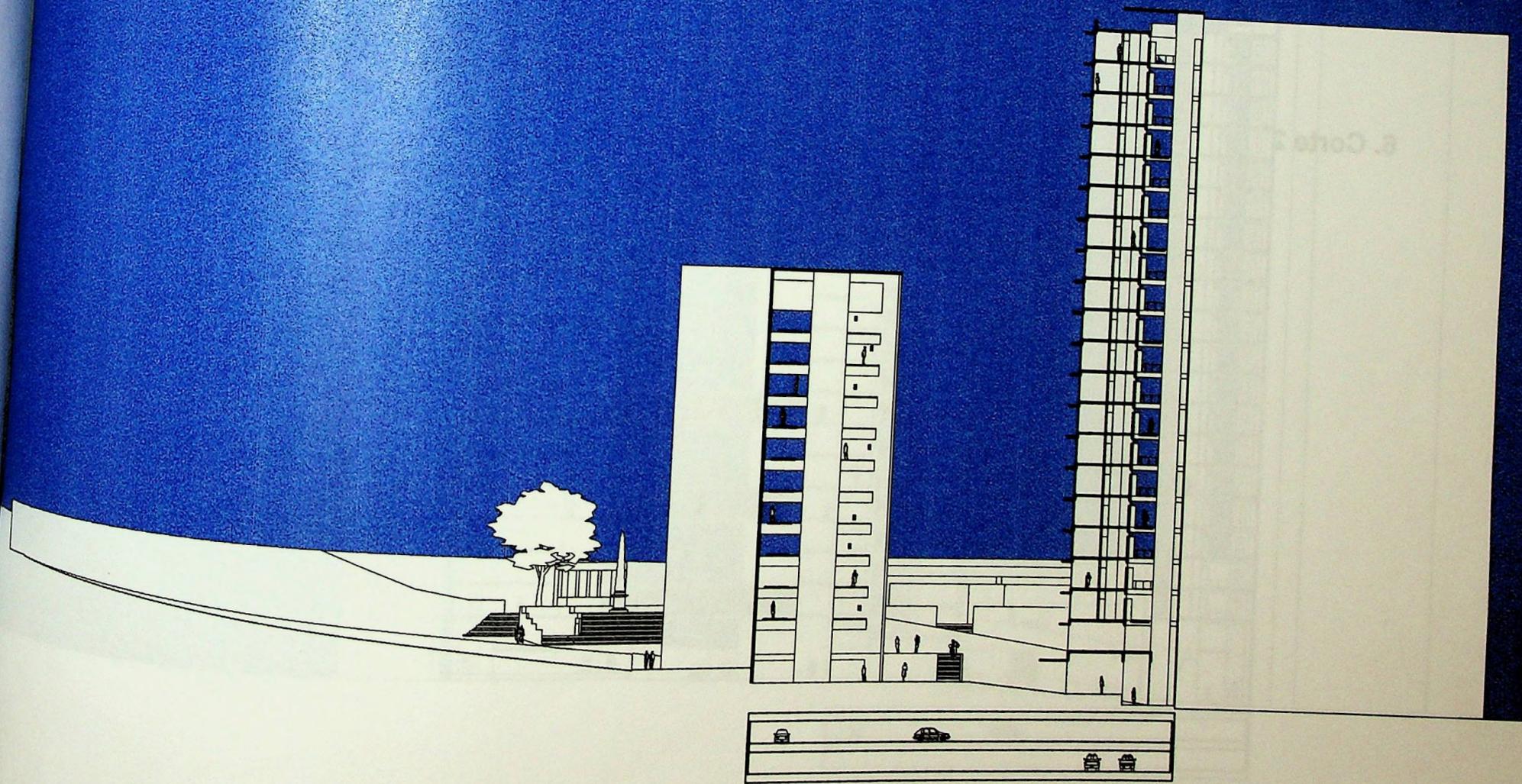
1. Unidades habitacionais 36 m²
2. Unidades habitacionais 81 m²
3. Edifício uso comunitário





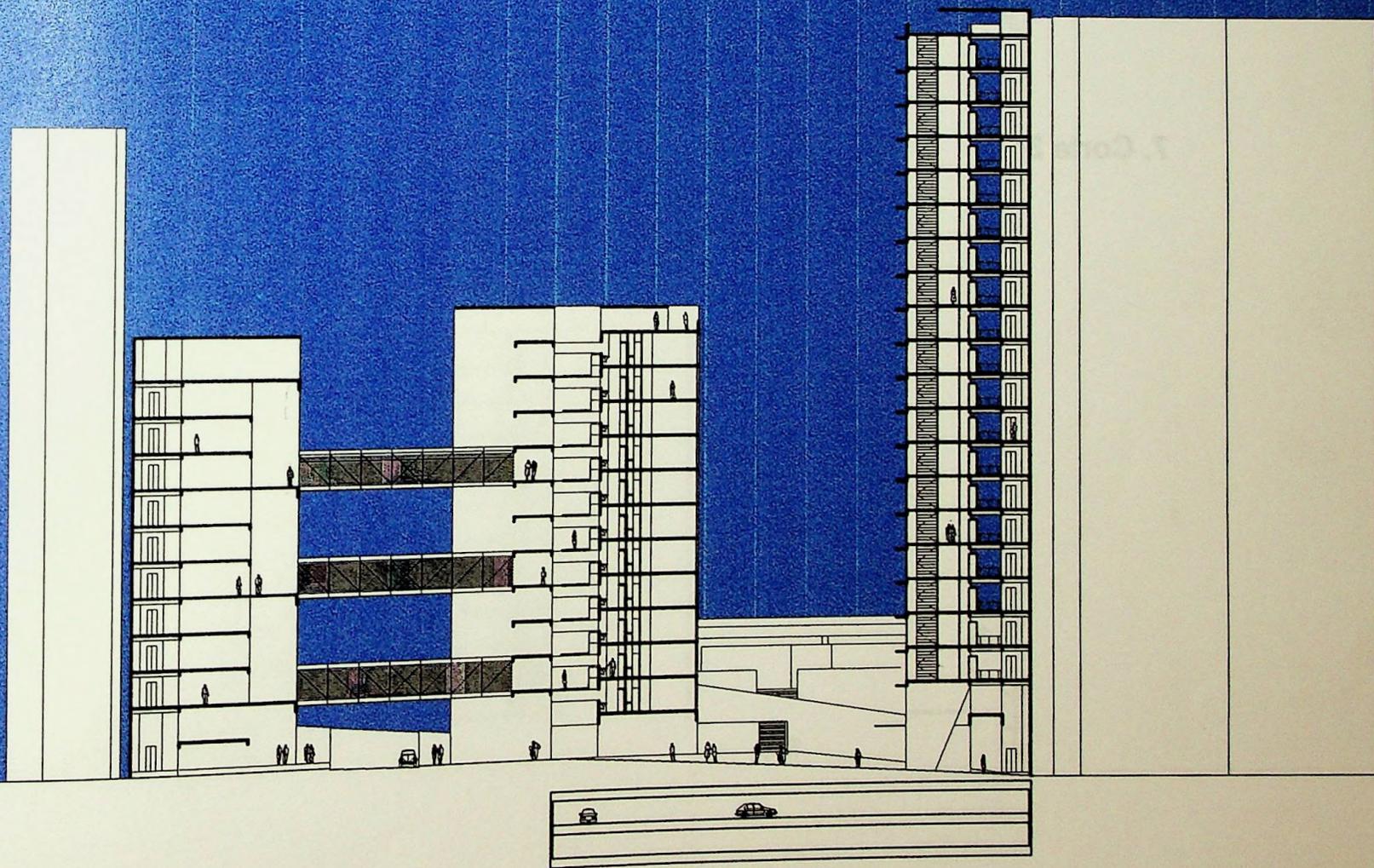
5. Corte 1





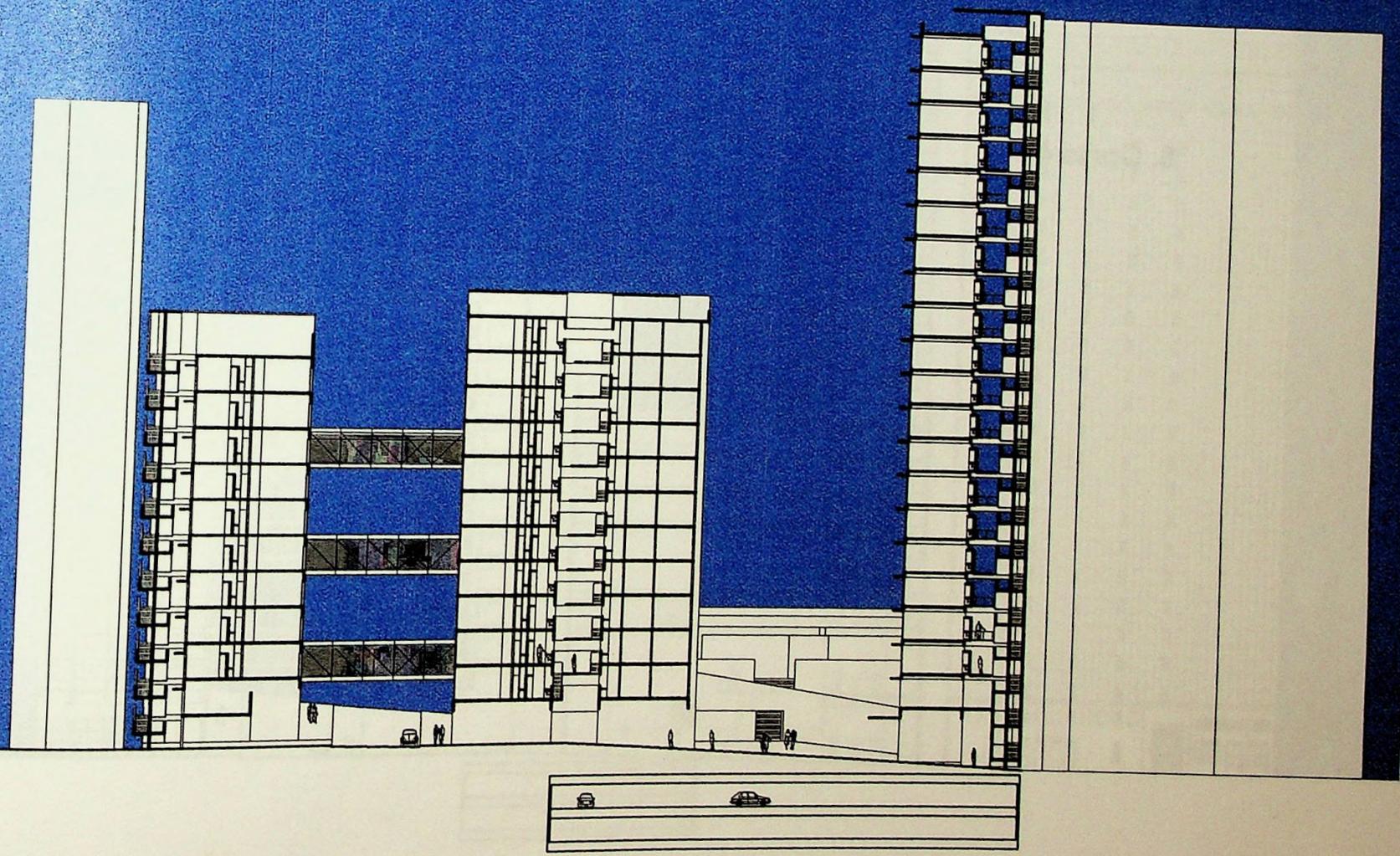
6. Corte 2





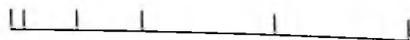
7. Corte 3

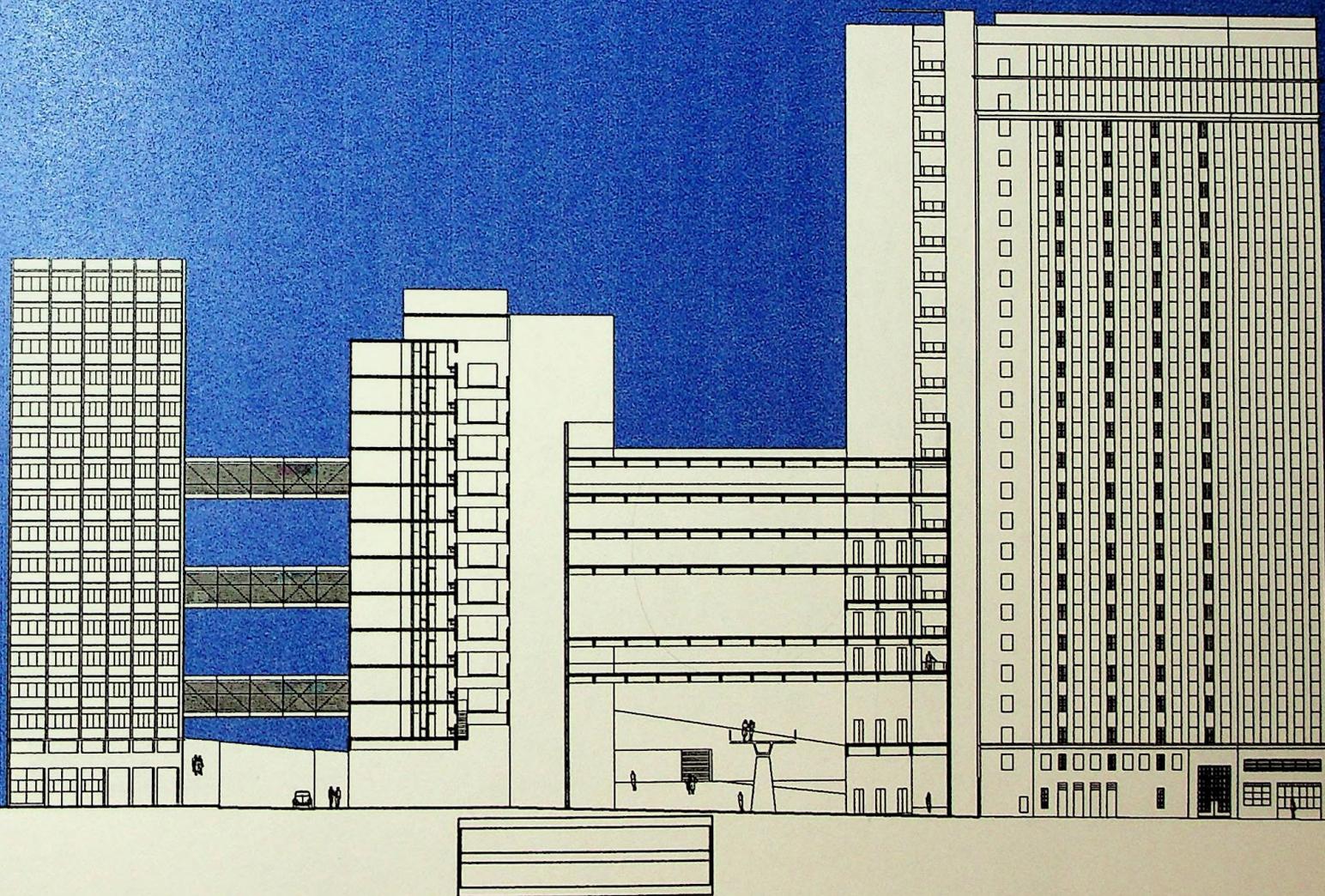




8. Corte 4

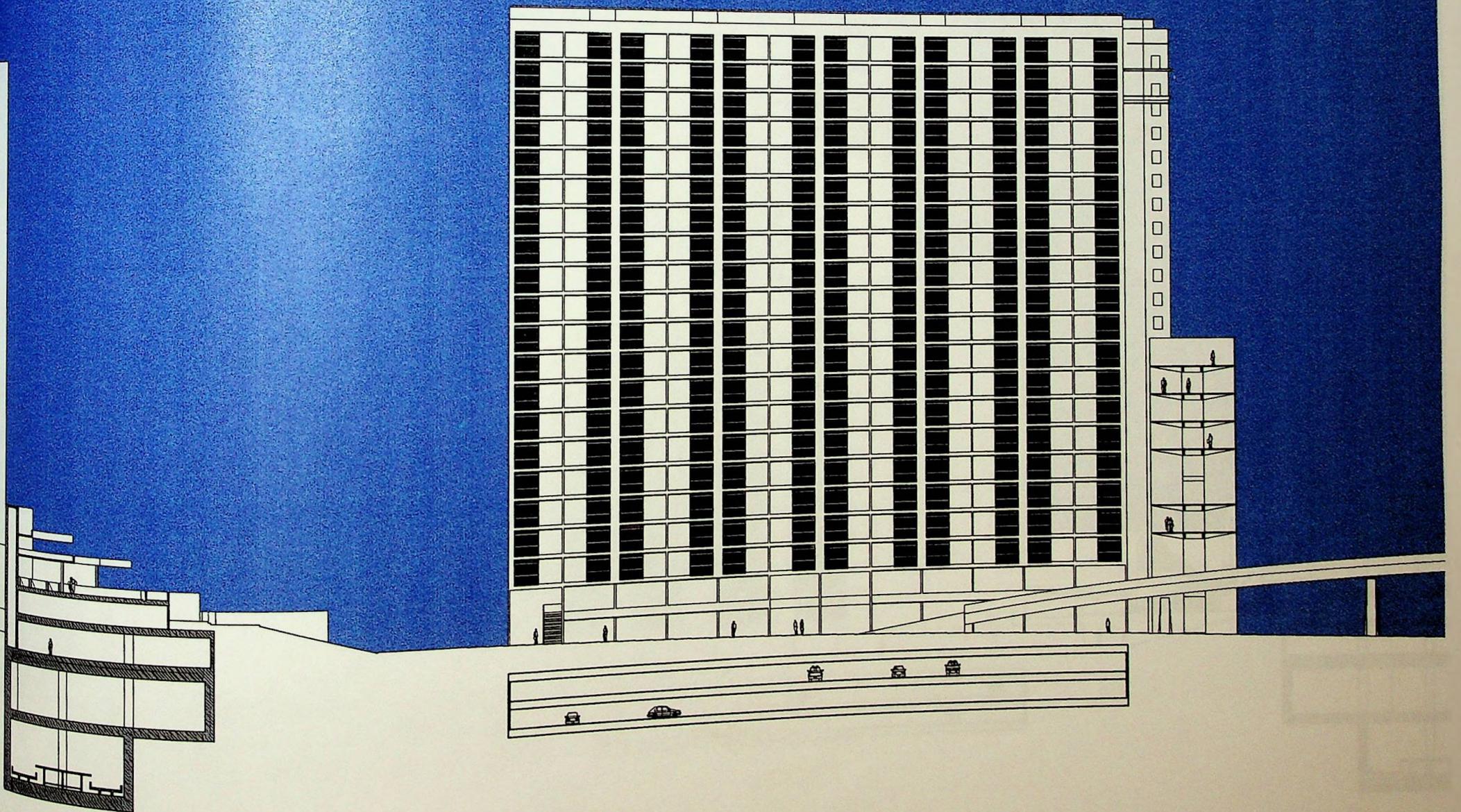
o





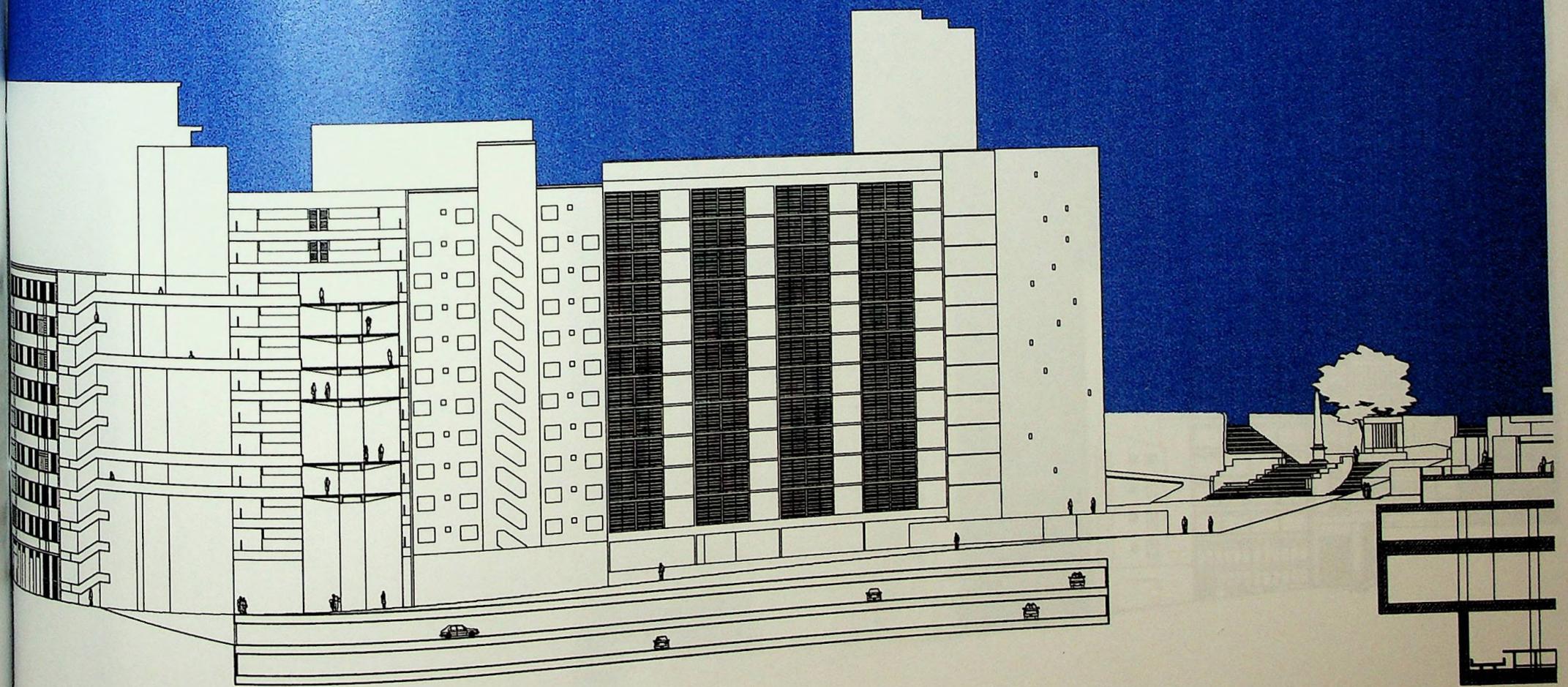
9. Corte 5



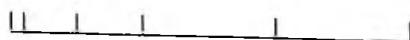


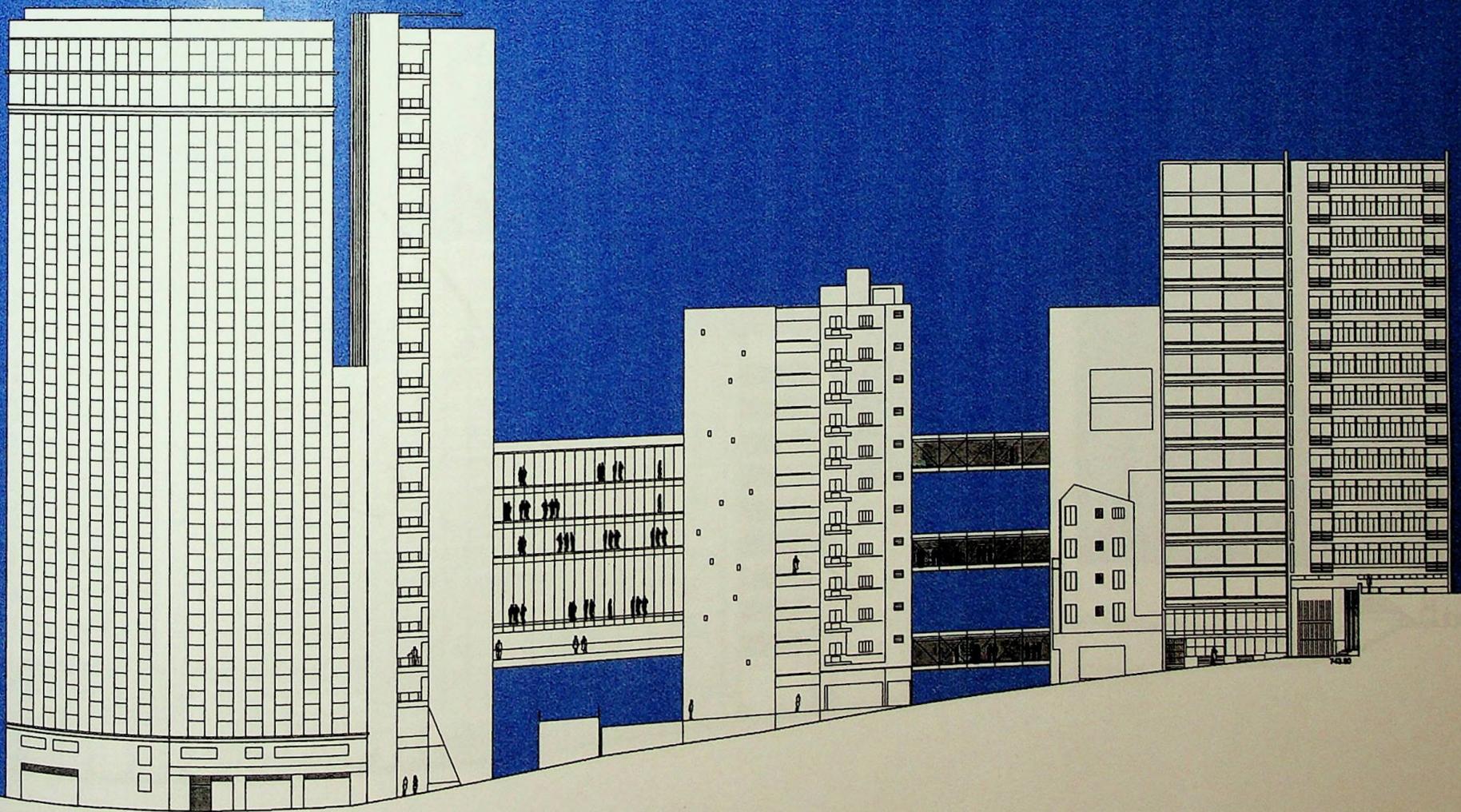
10. Corte 6





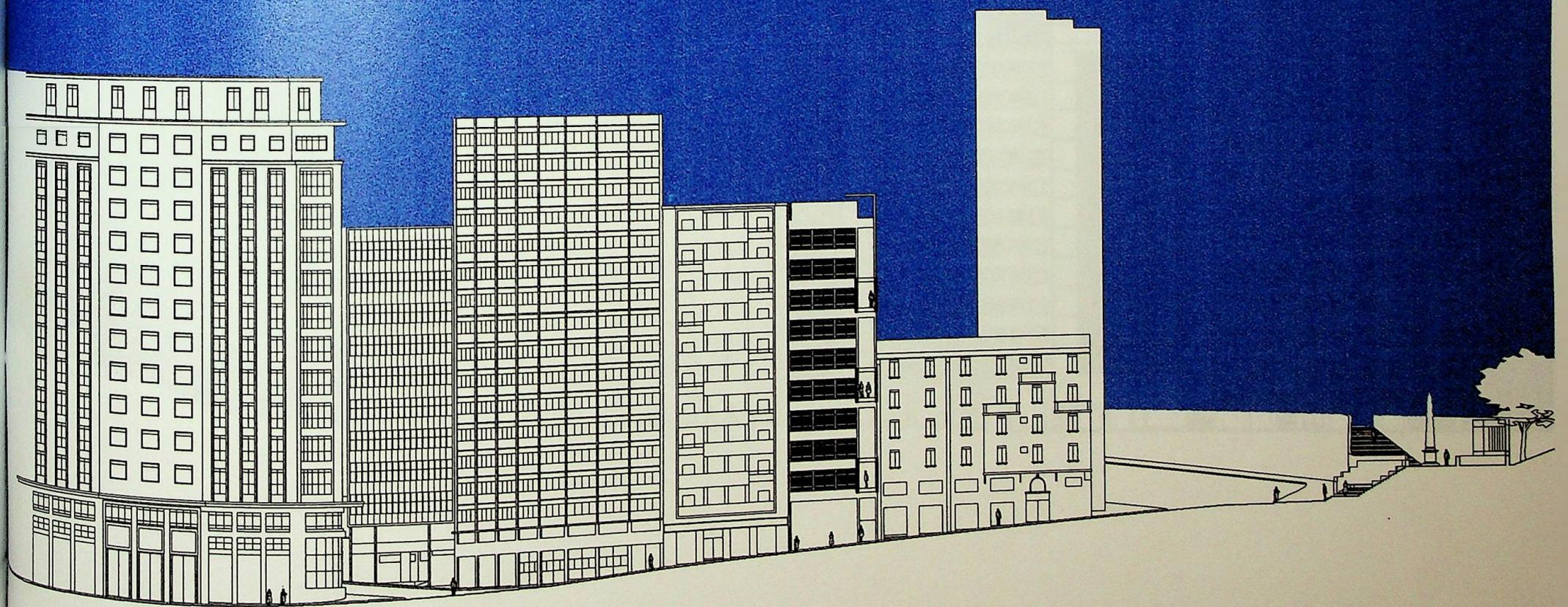
11. Vista rua Quirino de Andrade





12. Vista rua Alvaro de Carvalho





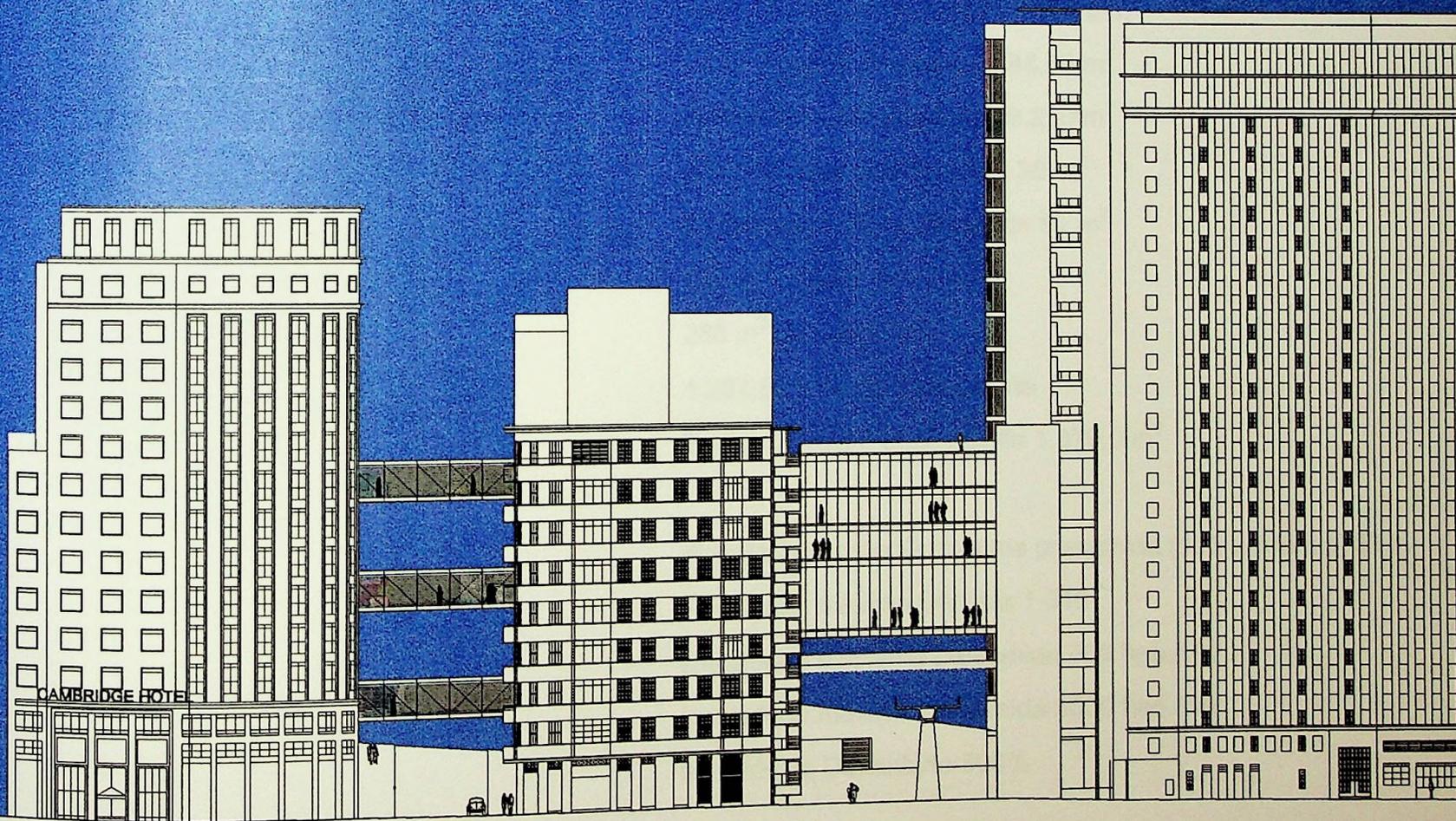
13. Vista rua João Adolfo





14. Vista avenida Nove de Julho





Dados do projeto⁸²

316 UH

Área quadra 5.397,5 m²Área ocupada existente 2.291,00 m²Área construída existente 37.618,0 m²Área ocupada proposta 1.888,50 m²Área construída proposta 28.220 m²228 unidades habitacionais 36 m²88 unidades habitacionais de 81 m²795 m² de área comercial288 m² de escritórios1.287,50 m² área comunitáriaEdifício anexo r. João Adolfo 1.370,0 m²

População existente máxima presumida (191 unidades) 573

População máxima prevista 1.016

Densidade existente presumida 400 hab./Ha

Densidade máxima presumida 2000 hab./Ha

Incremento Densidade 500%

82. Áreas aproximadas.

2.3.2.2. Memorial descritivo e justificativo

Partindo da premissa de não dispor das áreas construídas e considerar somente os vazios e áreas não consolidadas, o conjunto das estruturas habitacionais se define nestes espaços vazios, coadunando os edifícios e restaurando a leitura do bloco do quarteirão, a partir dos gabaritos de altura atuais, como um conjunto único.

Quanto a premissa de desconsiderar a propriedade dos lotes para privilegiar a solução arquitetônica, a proposta acaba por considerar coincidentemente uma propriedade única, pertencente integralmente a uma empresa de caráter público⁸³, com exceção do vazio do lado oposto da rua João Adolfo.

O projeto consiste na implantação de três blocos independentes e autônomos, sendo dois habitacionais e um predominantemente de uso coletivo.

O primeiro, junto ao conjunto da Brasilar, é uma lâmina com vinte pavimentos, totalizando 228 unidades habitacionais dispostas ao longo do vazio central, com orientação noroeste. Os blocos de circulação vertical situam-se junto ao vazio do edifício existente e, por serem desconectados, permitem a ventilação e iluminação das varandas de circulação para as unidades. Para se evitar corredores extensos, cada conjunto de duas unidades são servidos por um bloco de circulação vertical, que abriga um elevador e uma escada cada. Somente a cada três pavimentos esta previsto uma varanda, ligando os diversos blocos de circulação e evitando, assim, vazios com alturas superiores a 9.45m, além de viabilizar apenas um elevador por prumada, pois admite-se o uso aleatório da circulação vertical para se atingir qualquer unidade. Encerrando esta lâmina, um terraço comum deverá oferecer uma vista interessante do eixo da rua da Consolação, além de coroar a edificação e os áticos dos blocos

83. A Companhia do Metropolitano de São Paulo, proprietária do terreno, elaborou inclusive um estudo para seu aproveitamento, que propões a construção de 4 edifícios de escritórios, atualmente arquivado.

de circulação. A implantação deste edifício, pressupõe ainda a eliminação e substituição, considerando a atual tecnologia do Metrô, da torre de insuflamento.

O outro bloco habitacional, junto aos vazios dos edifícios da rua João Adolfo, totaliza 88 unidades com uma única tipologia diversa da lâmina oposta da Brasilar. Possui uma varanda de circulação comum, independente do bloco das unidades, servida por quatro prumadas de circulação vertical. No sentido de não comprometer o uso previsto para serviços da face voltada a circulação, o nível da unidade esta a cavaleiro da circulação, uma referencia clara a solução do sobrado urbano com porão elevado, livrando sua abertura plena de vistas indesejadas e mantendo a privacidade da unidade. O acesso as unidade se faz, portanto, através de uma escada metálica situada no vazio existente entre a circulação e a lâmina construída.

Aproveitando-se ainda de um vazio existente do lado oposto da rua João Adolfo, previu-se mais um edifício pertencente a este conjunto, conectado através de estruturas metálicas que ocupam o espaço aéreo da rua, sem interferir em seu uso, abrindo uma visual inusitada no sentido do eixo da rua Xavier de Toledo.

Complementando este bloco e ocupando o vazio mais próximo a Av. Nove de Julho, outro edifício habitacional encerra o conjunto da João Adolfo. Existe a possibilidade de conectá-lo fisicamente ao conjunto superior, por meio da remodelação e adaptação do edificio de *kitchenettes* que entremeia as intervenções. Alias, o ensaio admite a transformação e reciclagem dos edifícios envolvidos e envoltórios, mas se permite apenas sugerir, para sublinhar a ocupação proposta somente e apenas dos vazios urbanos. O bloco também é encimado por uma cobertura que admite usos comuns, além de abrigar o pavimento técnico.

Finalmente, o terceiro bloco é um edifício anexo e diferenciado, que define a praça interna aberta a Ladeira da Memória e o reafirma o conjunto no alinhamento da Av. Nove de julho. Sobre a passarela pública existente, com uma estrutura mais arrojada, o edifício é transparente, para se obter uma sensação de leveza, como uma janela ou membrana que

intermedia os dois espaços: a praça interna mais fechada e a calha de passagem da Nove de Julho, de intenso fluxo de automóveis. De uso institucional e serviços, este edifício pertencente ao conjunto se presta ao uso do conjunto, seja por meio da utilização de equipamentos comunitários como creche, solário, sala de baile, eventos e reuniões, assim como para locação a terceiros, viabilizando financeiramente o funcionamento do conjunto.

Da mesma forma uma garagem subterrânea com dois pavimentos, com acesso exclusivo de veículos pela av, Nove de Julho e acesso de público junto a Ladeira da Memória, se oferece simultaneamente para uso dos moradores como para uso comercial de usuários da região central.

Os espaços a rés-do-chão deverão ser de uso coletivo e predominantemente comercial. Todas as prumadas de circulação vertical são claramente definidas e de acesso exclusivo dos moradores. Os edifícios existentes também apresentam usos comerciais e estes espaços deverão se abrir para a praça interna permitindo assim uma permeabilidade desejada a fruição do tráfego de pedestres desta região.

A praça interna, estabelecida pelo afastamento necessário das lâminas habitacionais, é um espaço de passagem e simultaneamente de estar. Como extensão do espaço da Ladeira da Memória, pode ser definido como um lugar de contemplação da mesma. Para isso imagine-se no limite entre os espaços a localização de bares e cafés que possibilitem o desfrute do movimento junto ao monumento histórico. Sua orientação Norte-Sul, inusitada e autônoma em relação a trama viária, se refere na empena estrutural da lâmina proposta, permitindo tanto a passagem de pedestres como oferecendo visuais para o interior do conjunto, assim como permite vislumbrar o obelisco de posições internas.

Todas as unidades internas abrem-se para a praça, evitando privilegiar, desta forma, poucas unidades e conferindo uma solução global e uniforme.

As unidades habitacionais são basicamente de dois tipos, definidas por áreas diversas, correspondendo ao uso pretendido e tamanho das unidades familiares. Todas prevêm o bloco hidráulico como núcleo

interno, abrigando o sanitário, ductos de ventilação e prumadas de instalações, além dos serviços conectados em seu perímetro, orientando a organização dos espaços de vivência ao seu redor.

Da mesma maneira que a intervenção e reciclagem dos edifícios existentes é apenas sugerida, o mesmo procedimento se adotou em relação das demais estrutura urbanas existentes, sobretudo as passarelas de ligação e a estação de Metrô. Alias a manutenção das passarelas é fundamental no sentido de manter a animação do recinto projetado, uma vez que as modificações realizadas ao longo dos anos, principalmente a ligação fluida do Metrô entre a Xavier de Toledo e a Formosa e a laje do Anhangabaú, reduziram drasticamente o fluxo de pedestres propriamente junto a Ladeira da Memória, o que contribui com a rápida deterioração deste espaço. É interessante considerar a possibilidade de concentrar as duas passagens em uma única que poderia ser muito mais elegante e racional que as existentes, sobretudo considerando a possibilidade de eliminar os terminais de superfície, por meio da criação da estação linear integrada de passagem com o alargamento na galeria viária inferior ao Vale.

Concepção estrutural

A estrutura esta definida pelo partido adotado em cada bloco, resultando assim em estruturas autônomas e independentes.

A lâmina junto ao conjunto da Brasilar prevê duas estruturas independentes compostas pelo conjunto de seis unidades habitacionais amparadas nos respectivos blocos de circulação vertical. É necessário prever uma junta de dilatação para o total do conjunto. Os vãos de 6 metros permitem uma estrutura singela, apesar dos esforços de contraventamento da estrutura em razão do número elevado de pavimentos, resolvidas em parte pela rigidez dos blocos de circulação vertical, as varandas de circulação comum horizontal e pelas empenas estruturais da lâmina habitacional. Esta permite ainda vislumbrar sistemas construtivos mecanizados tipo Outnord, o que representaria uma redução no custo da obra. Nesse caso o travamento da estrutura exigiria empenas

no sentido longitudinal em suas extremidades de forma a impedir movimentos da estrutura.

Já os edifícios situados junto a rua João Adolfo, da mesma forma que a solução anterior, adota empenas estruturais, inclusive paralelas as empenas cegas dos edifícios existentes. Toma-se partido da altura estrutural da viga, necessariamente maior em razão do vão de 9m, possibilitando a localização da varanda de circulação, a partir de uma estrutura metálica sobreposta, 85 cm abaixo do piso acabado da unidade. A circulação vertical serve para travar a estrutura assim como a empena deslocada junto a r. Quirino de Andrade.

Quanto ao edifício anexo, a necessidade de diferenciá-lo do conjunto sugere uma estrutura mais ousada. As empenas laterais estruturais, o bloco de circulação vertical e o pilar central permitem que uma viga central vença vãos de até 15m, constituindo os pisos através de balanços laterais de 3m cada.

O estacionamento no subsolo deverá evitar as fundações dos edifícios existentes e propostos, situando-se desta forma no interior do vazio sob a praça proposta, escapando dos blocos de fundação dos pilares da passarela pública. Por ser realizado em vala aberta permite a recomposição do piso da praça conforme interesse as cotas de acesso dos edifícios.

As passarelas de ligação são compostas por treliças metálicas fechadas com placas de aço micro-perfuradas que garantem uma velatura necessária por parte do observador externo e uma transparência desejada por parte do usuário.

Conceitos construtivos

As estruturas devem ocupar serenamente seus espaços e portanto foram pensados métodos construtivos eficazes no sentido de conferir ao resultado final esta aparência.

A possibilidade da adoção de métodos industrializados de construção em função do partido arquitetônico e do partido estrutural

permite ainda vislumbrar um tratamento diferenciado nas fachadas maximizando as aberturas através de painéis iluminantes e elementos de controle de insolação, conferindo aos blocos uma unidade visual pela extensão do mesmo acabamento.

2.3.2.3. Modelo

[espaço reservado para fotografia do modelo]

3. CONDICIONANTES E LIMITES

3.1. Legislação

O zoneamento vigente⁸⁴ na região central aonde se localiza a área de intervenção, de acordo com a atual Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) é Z5. Para categoria de uso pretendida - residência multifamiliar vertical / R2-02 - a taxa de ocupação máxima é de 0,8 vezes a área do terreno para um coeficiente de aproveitamento máximo de 4,0 vezes, com uma exigência de três vagas de estacionamento por habitação em edificações com mais de 500 m².

A lei 12.349/97 – Lei de Operação Urbana – que visa promover melhorias urbanas na região central da cidade por meio das parceria entre o poder público e a iniciativa privada, por meio de direitos adicionais de uso e ocupação do solo, modifica completamente o horizonte de possibilidades de intervenção nesta área.⁸⁵

Apesar de manter a taxa de ocupação máxima no mesmo nível da vigente (0,8 vezes), amplia o coeficiente de aproveitamento em até 6 vezes, sem exigências de vagas de estacionamento.

Regula também o uso do solo a rés-do-chão que não é computável; se permitir a fruição livre de pedestres. Além disto prevê o mesmo procedimento para todo e qualquer tipo de equipamento cultural como cinemas, teatros, museus, atividades culturais, assim como equipamentos ligados a educação e creche.

Outro implemento interessante é no que diz respeito ao remembramento de lotes, estimulado pela possibilidade de incorporar e

84. Lei 7805/72

85. de acordo com seu Artigo 2º a Operação Urbana Centro tem por objetivo, entre outros:” III. Incentivar o aproveitamento adequado dos imóveis, considerando a infra-estrutura instalada; (...)VII. Reforçar a diversificação de usos na área central da cidade, incentivando o uso habitacional a atividades culturais e de lazer.”

incrementar o potencial construtivo. Da mesma forma estimula-se a preservação dos bens históricos por meio da transferência de potencial construtivo para outras áreas da cidade fora do perímetro da operação urbana.

A área de operação urbana incorpora ainda uma área de interesse especial sujeita a concessão onerosa de exceções a legislação com possibilidade de modificação dos índices urbanísticos, uso e ocupação do solo, inclusive código de edificações (mantendo-se somente os item que se referem à segurança das edificações). Essas modificações estão sujeitas a apreciação da Comissão Normativa de legislação Urbana, órgão deliberativo criado na lei 12.349, assessorada diretamente pelo Grupo Técnico de Trabalho, composto também por técnicos ligados a Secretaria de Habitação, EMURB e instituições não governamentais ligadas a gestão urbana.

Em relação ao Código de Obras e Edificações (COE), o atual código⁸⁶ e notadamente mais flexível do que os anteriores, imputando aos profissionais e as normas técnicas, a fixação de parâmetros mais justos visando o desenvolvimento do projeto, subordinado ainda ao cumprimento da LPUOS. No que se refere aos dispositivos para insolação e ventilação das edificações, o COE prevê a possibilidade de ajustes nas faixas e espaços livres, de edificações a serem implantadas em áreas sujeitas a diretrizes urbanísticas próprias, ou operações urbanas, para as quais existe expressa dispensa das observância dos recuos previstos pela LPUOS.⁸⁷

Abre-se portanto todas as possibilidades intervenção proposta na área em questão.

86. Atual Código em vigor esta regulado pelo decreto nº 32.329, de 33/09/92.

87. Bloch, Luiz Laurent. Código de Obras e Edificações do município de São Paulo: comentado e criticado. São Paulo, Pini, 1993.

3.2. Sócio-econômicas

Conforme inicialmente colocado, este ensaio não pretende abordar a questão habitacional como objetivo, mas adotá-la como meio de verificar a possibilidade de um novo arranjo espacial, necessário para promover a renovação de porções urbanas da área central de São Paulo.

Ao prever, mesmo que de forma singela, uma diversidade tipológica, o projeto procurou contemplar a possibilidade de uma ocupação diversificada, capaz de animar seu uso e ocupação pela pluralidade das necessidades e das demandas relativas à vida profissional e familiar de seus possíveis habitantes. Os mecanismos econômicos de apropriação destes espaços, portanto, não são objeto de preocupação deste trabalho.

Este pressuposto é válido, sobretudo considerando-o como uma justa oposição ao equivoco histórico da idéia da "casa-própria", condutor de todas as políticas habitacionais governamentais a partir de 1942, que inviabilizou, inclusive, sua plena realização, além de reforçar excessivamente a noção do espaço privado e particular, em detrimento do espaço público.

O processo de produção da casa própria, ao incorporar todos os custos e objetivar um público fim, obrigatoriamente conduz ao binômio "simples e barato", com raras exceções, dificultando a possibilidade de realização de projetos cujos objetivos, antes de se adequar a salários e seus espaços correspondentes, adequem-se a qualidade de vida e dignidade.

O custo de um empreendimento deste porte é infinitamente inferior ao custo social dos insumos públicos investidos nos ultimas décadas na área, considerando toda a rede de infra-estrutura urbana, recuperação do patrimônio histórico e sistemas públicos de transporte coletivo. Considerando que a infra-estrutura urbana é um dos itens mais expressivos na realização do custo final da produção habitacional, é importante sublinhar que a localização de empreendimentos desta

natureza em áreas centrais acaba por reduzir seu custo final, limitado ao custo de execução e do terreno, adequando-o desta maneira ao mercado.

A sociedade deverá necessariamente reformular as formas históricas e, por que não, culturais, da produção habitacional, por meio da desvalorização da noção de propriedade privada e do resgate do ênfase da noção de pertencimento dos espaços públicos.

O projeto não se esquiva; liberta-se propositadamente do falso dilema. Desta maneira, toda a habitação na cidade, para a sociedade, é habitação social.

3.3. Estruturais

Os aspectos estruturais que dizem respeito ao projeto são por demais óbvios.

A questão da acessibilidade é fundamental para justificar este ensaio. A possibilidade de se locomover na cidade contemporânea é uma necessidade central. A partir de áreas largamente servidas por sistemas de transporte coletivo é possível antever a justeza da concentração habitacional em torno deste sistema. Considerar a possibilidade de oferecer aos moradores deste espaços o conforto de morar próximo ao trabalho ou atenuar o tempo dispendido em deslocamentos é claramente favorável.

Da mesma forma a rede de infra-estrutura urbana existente, conforme visto, justifica a intervenção e sugere o incremento da densidade habitacional da área, a fim de animar e justificar seu uso.

Outro aspecto importante é o que diz respeito a indústria da construção e a necessidade de proporcionar o seu desenvolvimento e aprimoramento, sobretudo quanto a realização de intervenções em áreas consolidadas, com patrimônio histórico considerável. A cidade configurada pelas legislações anteriores ao zoneamento, obrigam a arquitetura e engenharia rever a lógica contemporânea da produção, no sentido de se incorporar ao patrimônio construído sem desfigurá-lo ou destruí-lo.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

As sobreposição das estruturas projetadas no tecido urbanano pré-existente pressupõe a sua requalificação por meio desta justaposição. A continuidade da trama urbana local e, simultaneamente, a introdução de elementos opostos, concorrem no sentido de possibilitar a promoção de uma renovação urbana, animada principalmente pelo assentamento habitacional e pela elevação da densidade.

A coexistência das estruturas simultâneas é questionável do ponto de vista da atual lógica de estruturação dos espaços urbanos, mas é interessante por revigorar a existência das diversas cidades em todos seus aspectos. Justifica-se desta forma, neste ensaio, o controle do desejo de extrapolar o espaço da intervenção, deixando-a inundar as áreas lindeiras, no sentido de concretizá-la de forma ideal; o que, por sua vez, enfatiza a justaposição da nova estrutura.

O projeto sugere a necessidade de conciliar continuamente a legislação de uso do solo e o código de edificações às necessidades reais e vitais da cidade, para que seja possível a realização de um novo desenho urbano. Insiste na premência de inventar novas formas de ocupação do espaço, mas não deixa de lado toda a invenção da arquitetura, seus paradigmas e referências.

Por fim, acrescenta a seguinte hipótese ao debate acadêmico: não seria também por meio de um projeto de arquitetura, com todo seu conteúdo crítico e tecnológico, que os arquitetos poderiam contribuir para discussão sobre a cidade, seu destino e o futuro que nos interessa?

O ensaio procura reforçar este olhar e conduzi-lo no entendimento de novos tempos, nos mesmos diferentes espaços.

BIBLIOGRAFIA

- ALMEIDA, Eduardo. *Habitação: consumo, produto, projeto*. São Paulo, 1972. Tese de doutorado apresentada na FAUUSP.
- ANDRADE, Carlos Roberto Monteiro (org.). *Arquitetura & Habitação social em São Paulo 1989-1992*. São Carlos, USP EESC, 1992.
- ARGAN, Giulio Carlo. *História da arte como história da cidade*. São Paulo, Martins Fontes, 1993.
- ARTIGAS, Vilanova. *A função social do arquiteto*. São Paulo, FVA/Pini, 1989.
- ARTIGAS, Vilanova. *Os caminhos da arquitetura*. São Paulo, FVA/Pini, 1984.
- BENÉVOLO, Leonardo. *A cidade e o arquiteto*. São Paulo, Perspectiva, 1981.
- BLOCH, Luiz Laurent. *Código de Obras e edificações do município de São Paulo: comentado e criticado*. São Paulo, Pini, 1993.
- BONDUKI, Nabil(org.). *Habitat: as práticas bem sucedidas em habitação, meio-ambiente e gestão urbana nas cidades brasileiras*. São Paulo, Studio Nobel, 1996.
- BONDUKI, Nabil. *Origens da habitação social no Brasil*. São Paulo, 1994. Tese de doutorado apresentada na FAUUSP. São Paulo, Estação Liberdade, 1998.
- BRUAND, Yves. *Arquitetura contemporânea no Brasil*. São Paulo, Perspectiva, 1981.
- BRUNA, Paulo J. V. *Arquitetura, industrialização e desenvolvimento*. São Paulo, Perspectiva, 1981.
- BUCCI, Angelo. *Anhangabaú, o Chá e a Metrópole*. São Paulo, 1998. Dissertação de Mestrado apresentada na FAUUSP.
- BUCCI, Angelo. *Anhangabaú, propósitos dos projetos a realizar*. São Paulo, 1995. Trabalho programado apresentado a FAUUSP.
- CAMPOLINA, Joel. *Habitat Gameleira. Monoestruturas arquitetônicas com funções múltiplas: uma alternativa projetual para o habitat coletivo intra-urbano vinculado a eixos dominantes de movimentos*. São Paulo, 1986. Dissertação de mestrado apresentada na FAUUSP.
- CAMPOS Filho, Cândido Malta. *A grande São Paulo: trabalhos e entrevistas de 1965 a 1973*. São Paulo, FAUUSP, 1978.
- CASTILHO, Maria Estela e Costa, Eunice R. Ribeiro. *Índice de Arquitetura Brasileira 1950-1970*. São Paulo, FAUUSP, 1974.
- CHOY, Françoise. *O Urbanismo*. São Paulo, Perspectiva, 1980.

- CIRIANI, Henri. *Contemporary World Architects*. Massachusetts, Rockport Publishers, 1997.
- CORONA, Eduardo, Lemos, Carlos, Xavier, Alberto. *Arquitetura moderna paulistana*. São Paulo, Pini, 1983.
- COSTA, Lúcio. *Lúcio Costa: registro de uma vivência*. São Paulo, Empresa das Artes, 1995.
- COSTA, Lúcio. *Sobre arquitetura*. Porto Alegre, CEUA, 1962.
- FINEP-GAP. *Habitação popular / Inventário da ação governamental*. Rio de Janeiro, Projeto Editores, 1985.
- FINKE, Werner. *Bloques cerrados de viviendas. Edificación en manzanas*. Mexico, Gustavo Gili, 1982.
- FISCHER, Sylvia e Acayaba, Marlene. *Arquitetura moderna brasileira*. São Paulo, Projetos Editores, 1982.
- FISCHER, Sylvia. *Subsídios para um estudo do Conjunto Zezinho Magalhães Prado*, 2 v. São Paulo, FAUUSP, 1974.
- FRAMPTON, Kenneth. *Historia critica de la arquitectura moderna*. Barcelona, Gustavo Gili, 1981.
- FUNDAÇÃO VILANOVA ARTIGAS /Ministério da Cultura-SEAP. *Desenhando Novos Símbolos*. São Paulo, FVA, 1987, pesquisa.
- GALFETTI, Gustavo Gili. *Pisos piloto: células domésticas experimentais*. Barcelona, Gustavo Gili, 1997.
- INSTITUTO P.M. e Lina Bo Bardi e Fundação Vilanova Artigas. *Vilanova Artigas*. São Paulo, Instituto P.M. e Lina Bo Bardi, 1997.
- KIRSCHENMANN, Jorg C. *Diseño de barrios residenciales*. Barcelona, Gustavo Gili, 1980.
- KOOLHAAS, Rem. S, M, L, XL. New York. The Monacelli Press, 1995.
- KOPP, Anatole. *Quando o moderno não era um estilo, mas uma causa*. São Paulo, Nobel, 1990.
- LEFRÈVE, Rodrigo Brotero. *Projeto de um acampamento de obra: uma utopia*. São Paulo, 1981. Dissertação de mestrado apresentada na FAUUSP.
- LEMOS, Carlos. *Historia da casa brasileira*. São Paulo, Perspectiva, 1976.
- MAGALHÃES, M. Cristina Rios. *Na sombra da cidade*. São Paulo, Escuta, 1995.
- MARTINO, Arnaldo. *Habitação/ Um sistema construtivo de simples montagem*. São Paulo, 1981. Dissertação de mestrado apresentado na FAUUSP.
- MARTINO, Arnaldo. *Projeto de habitação multifamiliar de econômica produção, em ocupações urbanas de médias densidades e como um metaprojeto*

- espacial e construtivo, Brasil - 1990/2000*. São Paulo, 1989. Tese de doutorado apresentada na FAUUSP.
- MASCARÓ, Lucia. *Ambiência Urbana*. Porto Alegre, Sagra, 1996.
- MEYER, Regina Proserpi (org.). *São Paulo Centro: uma nova abordagem*. São Paulo, Associação Viva o Centro, 1996.
- MEYER, Regina. *Metrópole e urbanismo: São Paulo anos 50*. São Paulo, 1991. Tese de doutorado apresentada na FAUUSP.
- MINDLIN, Henrique. *Modern architecture In Brazil*. São Paulo, Colibris, 1953.
- OOSTERMAN, Arjen. *Housing in the Netherlands. Exemplary architecture of the Nineties*. Rotterdam, NAI Uitgevers Publishers, 1996.
- PMSP/SEMPA *Bens culturais arquitetônicos do Município e na região metropolitana de São Paulo*. São Paulo, PMSP/SEMPA, 1984.
- PMSP/SEHAB. *Projeto Cingapura. O encontro de São Paulo com a cidadania*. São Paulo, PMSP/SEHAB, 1996.
- PMSP/Secretaria Especial da Reforma Administrativa. *O poder em São Paulo. História da administração pública da cidade, 1554-1992*. São Paulo, Cortez Editora, 1992.
- RAVETLLAT, Pere Joan. *Bloques de vivenda: una perspectiva contemporânea*. Barcelona, Gustavo Gili, 1992.
- ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. São Paulo, Editora Nobel, 1997.
- SAIA, Luis. *Morada paulista*. São Paulo, Perspectiva, 1971.
- SILVA, Ricardo Toledo. *Habitação, infra-estrutura urbana e regulação pública: os limites da privatização*. São Paulo, 1991. Tese de doutorado apresentada a FAUUSP.
- SNOZZI, Luigi. *Documenti ddi architettura. Progetti e architetture 1957-1984*. Milano, Electa, 1984.
- SUBIRATIS, Eduardo. *Da vanguarda ao pós-moderno*. São Paulo, Nobel, 1987.
- TOLEDO, Benedito Lima de. *São Paulo: tres cidades em um século*. São Paulo, Duas Cidades, 1983.
- VARGAS, Milton. *Metodologia da pesquisa científica*. São Paulo, Globo, 1985

Periódicos e outras fontes:

- Acrópole n°. 372. São Paulo, Gruenwald, 1970 .
- Arquivo Fundação Vilanova Artigas (FVA).

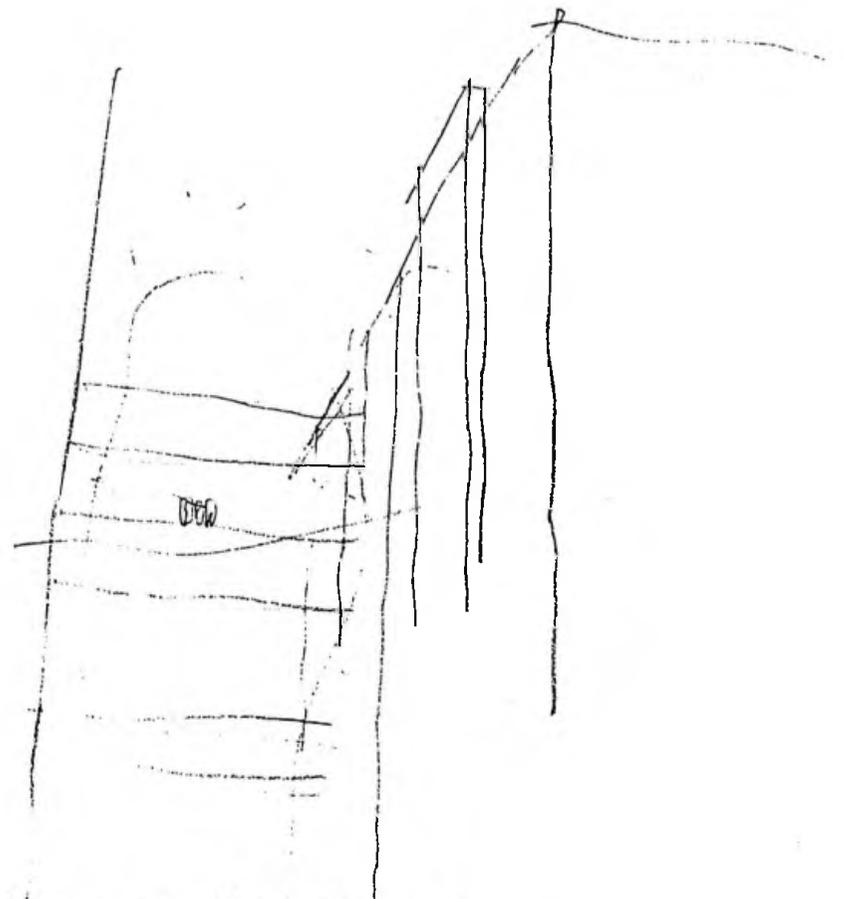
- Associação Viva o Centro em revista, nº 2. São Paulo, 1993.
- AV Monografias, nº 67, *Vivenda Mejor*. Madri, Arquitectura Viva, 1997.
- Desenho nº 4. Revista. São Paulo, GFAU, 1972.
- EMURB. *Vale do Anhangabaú: Estudos e projetos não implantados*. Informe anexo ao edital do Concurso de 1981. São Paulo, EMURB, 1981.
- Galeria de Arte São Paulo. *Investigação São Paulo*. Catalogo. São Paulo, Galeria de Arte São Paulo, 1990.
- Oculum nº 7/8. *Habitat*. Revista universitária de arquitetura e urbanismo. Campinas, FAUPUCCAMP, 1998.
- PMSP/EMURB. *Cartilha da área central. Operação urbana Centro*. São Paulo, PMSP/EMURB, 1997.
- PMSP/SEHAB. *Habitação e Urbanismo. Da utopia a construção*. PMSP/SEHAB, 1991. Boletim.
- Projeto, revista de arquitetura, planejamento, desenho industrial, construção, nº 31. São Paulo, Projeto Editores, 1981.
- SEADE- Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados. <http://www.seade.gov.br>
- Urban Housing. ACSA / Otis Elevator International Student Design Competition 1995-96. Catálogo. Washington, ACSA, 1996.
- Urbs nº 8. Revista da Associação Viva o Centro. São Paulo, S3 Editores, 1998.
- Trabalhos desenvolvidos nas disciplinas e Trabalhos Programados

Depoimentos:

Gama, Ruy
Visconti, Giselda.
Puntoni, Geraldo Vespaziano

Instituições:

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo
Companhia do Metropolitano de São Paulo - Metrô
Fundação Vilanova Artigas (FVA)



Exemplo de Notas Arquitetônicas.

JUSTA POSIÇÃO